



aktiv.

Rimiveien 18D, 7300 ORKANGER

Toppleilighet midt i Orkanger sentrum. Spennende og unik planløsning. Garasje. Heis i bygget.



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 3 206,-
Selger: Karin Synnøve Sandve

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 104/111 kvm
Tomtstr.: 1091.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 7
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1702250239

Velkommen til Rimiveien 18D!

Rimiveien er "midt i smørøyet" i Orkanger sentrum. Her har man umiddelbar nærhet til alle fasiliteter småbyen har å oppdrive. Vil man oppsøke gata kan man gå rett ut og finne restauranter, kaffeer og utesteder i Orkdalsveien.

Leiligheten er i byggets 3. etasje og har hems. Planløsning som skiller seg ut, så her har man en leilighet som ikke er som alle andre.

3. etg: Gang, bad, stue, kjøkken, soverom og kott. Det er god takhøyde på stue og kjøkken, som gir god atmosfære.
Hems: Gang, 2 soverom, bad (godkjent som bod) og teknisk rom.
Det er gasspeis på stua samt gulvvarme stue, kjøkken og gang samt begge badene.

Vestvendt terrasse og godt utsyn fra stua. Det er montert utvendig screens og markise på stuevindu.

Halvpart av dobbelgarasje. Denne har innkjørsel fra gatenivå (mot skolen).

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	44
Kommunal info	58
Opplysninger fra sameiet	82
Tinglyste erklæringer	95
Energiattest	136
Nabolagsprofil	139
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m²

3. etasje

BRA-i: 66 m²

4. etasje

BRA-i: 38 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1091.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet

Beliggenhet

De nærmest sammenvokste tettstedene Orkanger/Evjen/Fannrem, med til sammen ca. 7000-8000 innbyggere, er Sør-Trøndelags nest største tettsted. Orkanger fikk i 2014 bystatus. Orkland kommune har ca. 19 000 innbyggere og et stort tilbud av aktiviteter for kommunens innbyggere. Her nevnes klatrehall, skisenter i Knyken og Ulvåsen, flotte fotballanlegg, idrettshall på Orkanger, svømmehall, kino, restauranter, badestrender og turløyper, ballbinge m.m. I tillegg ble kommunens største satsning noensinne, Folkehelsesenteret, ferdigstilt i 2020.

Fra Orkanger er det ca. 30 min. kjøring til Trondheim. Orkland en av de ledende industrikommuner i Midt-Norge, og har bredt utvalg av jobbmuligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager på Orkanger- begge i gangavstand fra leiligheten.

Skolekrets

Orkanger barne-og ungdomsskole like ved bygget.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser langs Orkdalsveien.

Bygningssakkyndig

Boligtaksering Egil Indergård AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

"Bygget er oppført i betong, og omgjort til leiligheter i 2003

Utvendig fasader er teglstein. 2-lags vinduer.

Leiligheten ligger i 3. og 4. etasje."

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven. Merk at leiligheten selges av fullmektig, og at fullmektig aldri har bebodd leiligheten og derfor har begrenset informasjon om både leiligheten og sameiet.

Innhold

Inneholder:

3. etg: Gang, bad, stue, kjøkken, soverom og kott. Det er god takhøyde på stue og kjøkken, som gir god atmosfære.

Hems: Gang, 2 soverom, bad (godkjent som bod) og teknisk rom.

Det er gasspeis på stua samt gulvvarme stue, kjøkken og gang samt begge badene.

Vestvendt terrasse og godt utsyn fra stua. Det er montert utvendig screens og markise på stuevindu.

Halvpart av dobbelgarasje. Denne har innkjørsel fra gatenivå (mot skolen).

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann Egil Indergård (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er montert gasspeis med nedgravd tank og måleskap på terrasse.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad 3. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad 4. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

I parkeringskjeller er det én biloppstillingsplass. I tillegg gjesteparkering på sameiets eiendom.

Halvpart (17m²) av garasje på 34m²

Forsikringsselskap

Frende Skadeforsikring

Polisenummer

1081587

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming via el samt gasspeis på stua.

Det er gulvvarme på stue, kjøkken, gang og badet i 3. etasje.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 7 866,- for 2026

Info kommunale avgifter

I kommunale gebyrer inngår vann, avløp og tilsyn gassfyring.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 823 112,- pr. 31.12.2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 292 447,- pr. 31.12.2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer internett/tv, felles renovasjon og felles strøm, service på gassanlegg, bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 206

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Hjørnegården Orkanger

Organisasjonsnummer

917785317

Om sameiet

Sameiet består av 10 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon og 9 boligseksjoner. Se seksjoneringen og reseksjonering vedlagt i salgsoppgaven.

Se protokoll ordinært årsmøte 23.04.25 og referat fra styremøte 15.10.25, regnskap 2024 og vedtekter vedlagt i salgsoppgaven.

Se referat med info om uenighet/forliksråd om uenighet med seksjon 1 (næringsdel) om fordeling felleskostnader parkeringskjeller og carporter. Her er det pr. styremøte i oktober 2025 ikke enighet om fordeling. Megler har ikke mer kjennskap til dette enn det som fremkommer av referatet, men det er naturlig å anta at det kan bli økning av fellesutgifter om fordeling ikke fortsetter som i dag. Konferer megler for nærmere info.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Resultatregnskap er vedlagt i salgsoppgaven.
Ikke mottatt for 2025, men 2024 viser - 16 668,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må forventes å stille på dugnader.

Husdyrhold

Sameiet opplyser at det er tillatt med dyrehold. Det er ikke opplyst nærmere rundt dyrehold, men normal praksis i sameier og borettslag er at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for andre. Konferer megler før innlegging av bud om dyrehold er aktuelt, så dette kan avklares nærmere med sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ls Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 7, seksjonsnummer 5 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5059/5/7/5:

20.01.2004 - Dokumentnr: 389 - Sameieavtale

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2005 - Dokumentnr: 6949 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:5 Bnr:327

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2004 - Dokumentnr: 389 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 162/3190

06.03.2013 - Dokumentnr: 189680 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1588/29904

Diverse påtegning

Heissjakt, avfallssjakt og teknisk rom er fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for ombygging og rehabilitering av Orkdalsveien 54 i 2006.

Merk at bygget i utgangspunktet er eldre, men ble ombygget og ferdigstilt rehabilitert i 2006.

Merk at badet på hemsen er inntegnet som bod iht tegninger mottatt kommunen, ikke bad. Iflg. selger ble denne ombygd til bad da eier kjøpte leiligheten som prosjektert. Dette er ikke omsøkt og godkjent kommunen. Da rommet i dag er et bad både i utformelse og bruk, omtales det som bad i dette prospekt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.2006.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat inn på sameiets eiendom, ellers er Rimiveien og Orkdalsveien offentlig.

Vann og avløp er offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende veg og sentrumsformål iht.

kommunes arealdel 2014-2026. Gjeldende reguleringsplan er "orkdalsveien-rimiveien sør for Orkanger skole", planid A47P1, hvor område er regulert til forretning.

Reguleringsplan er vedlagt i salgsoppgaven.

Merk at eiendommen bl.a. på motsatt side av Orkdalsveien, "ST-gården" er regulert til bolig/forretning/kontor. Her kan det bli utbygging i fremtiden.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr. 48 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 12 500,-, visninger kr 1990,- tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, oppgjørshonorar, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no/Tlf: 917 58 829

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

21.01.2026







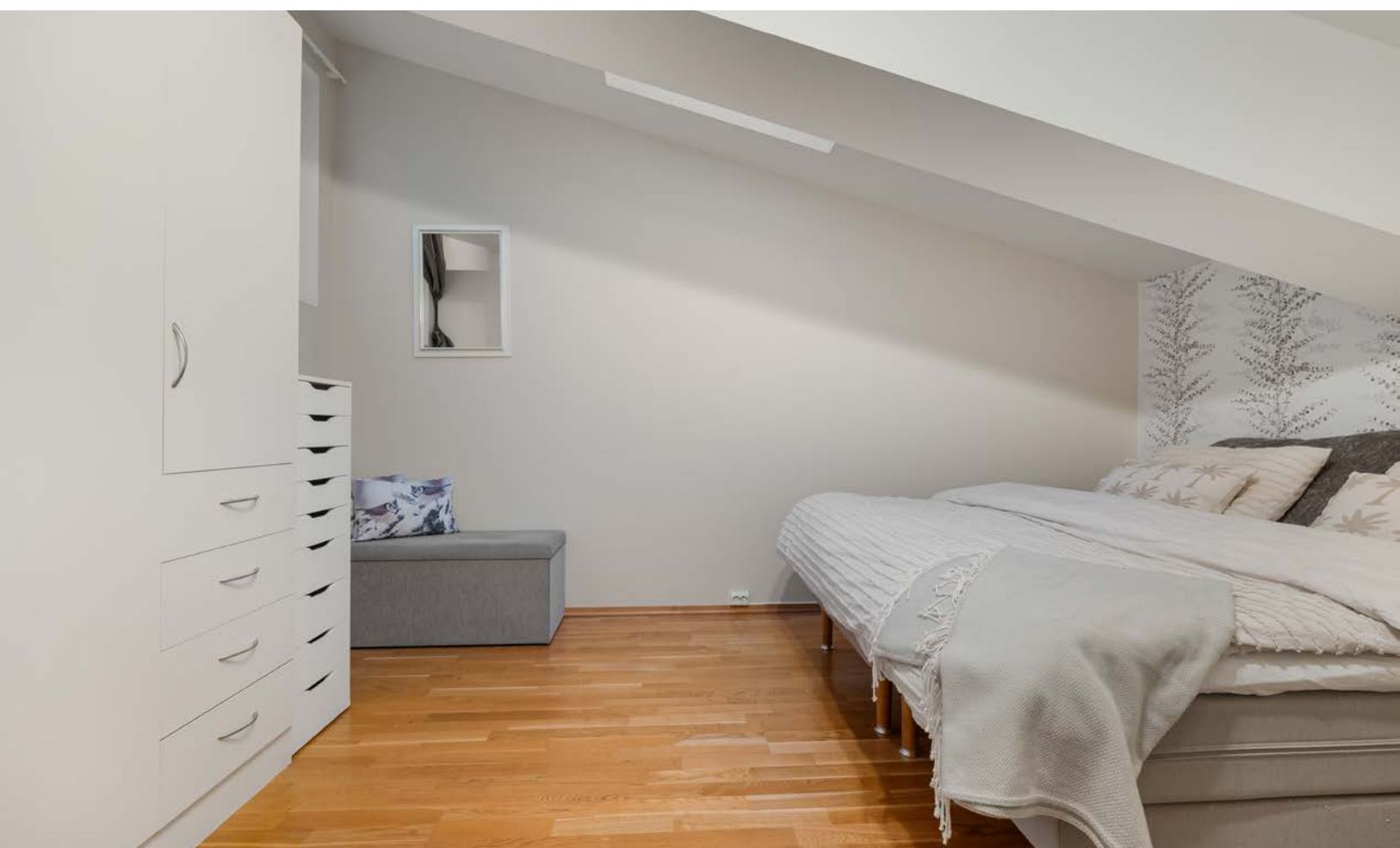
















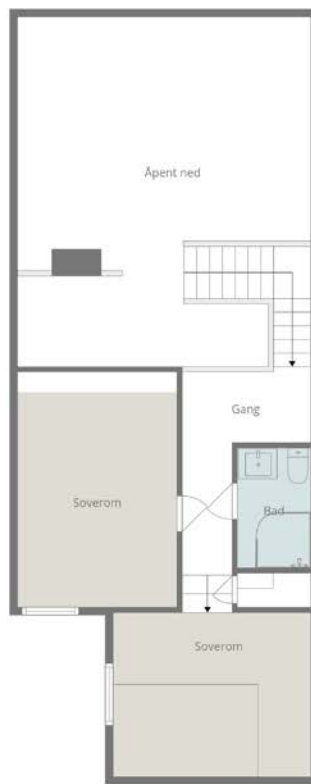












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Vedlegg

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Karin Synøve Sandve
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☐ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Rimveien 180	Postnummer	7300	Sted	Oranger
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?		☐ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen		

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?		☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")		☒ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skriv navn på fullmektig		Grete Hilde Lillerkræth Solligård
Kjenner du boligen?		☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Skifta dusjkabinett } Hovedbad</i> <i>Skifta servantinnredning}</i> Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk <i>uaktuelt</i>
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført <i>Skifta motoren på ventilasjon ca. 2 år siden</i>
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Dette er et sameie</i>
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer:

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Disponerer en garasje</i>
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Boligen selges ved fullmektig. Så jeg har begrenset kjenskap til boligen og samiet

Selgers initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Oranger</i>	Selger 1: dato <i>12/1-25</i>	Selger 1: underskrift <i>Sveinild L. Solligård</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rimiveien 18 D, 7300 ORKANGER
-  ORKLAND kommune
-  # gnr. 5, bnr. 7, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 18900-1686

Referansenummer: NN1920

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i betong, og omgjort til leiligheter i 2003
Utvendig fasader er teglstein. 2-lags vinduer.
Leiligheten ligger i 3. og 4. etasje

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse mot vest med tilkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er montert gasspeis med nedgravd tank og måleskap på terrasse.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 3. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad 4. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

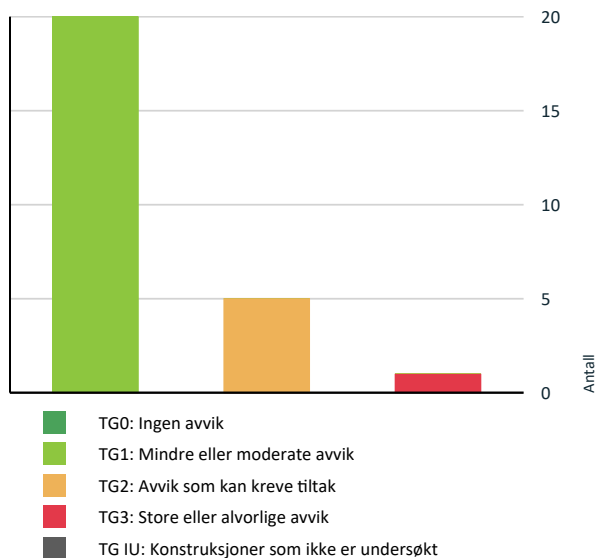
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

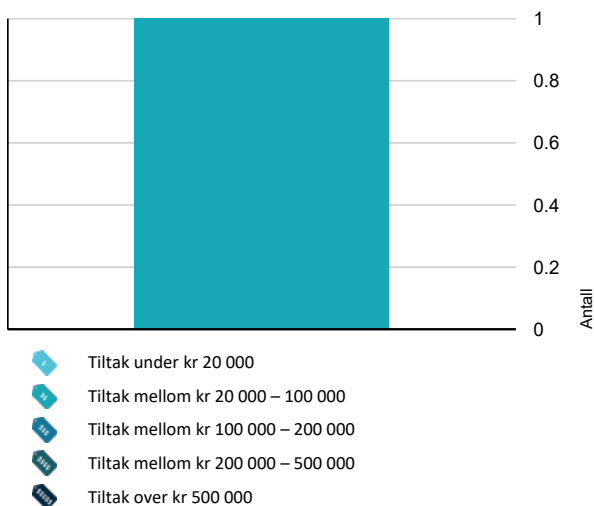
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest med tilkomst fra stue.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert gasspeis med nedgravd tank og måleskap på terrasse.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet har 4 mm motfall.

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på gulv og plater på vegger. Ventilator over stekesone.

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det bemerkes at det er utført omgjøring på vannledninger til kjøkken. Kaldvannsrør er frakoblet og både kaldt og varmtvannsrør ligger i samme varerør.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Etterspør samsvarserklæring

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga alder anbefales det el-kontroll

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Pga alder anbefales det el-kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eiendomsoverdragelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

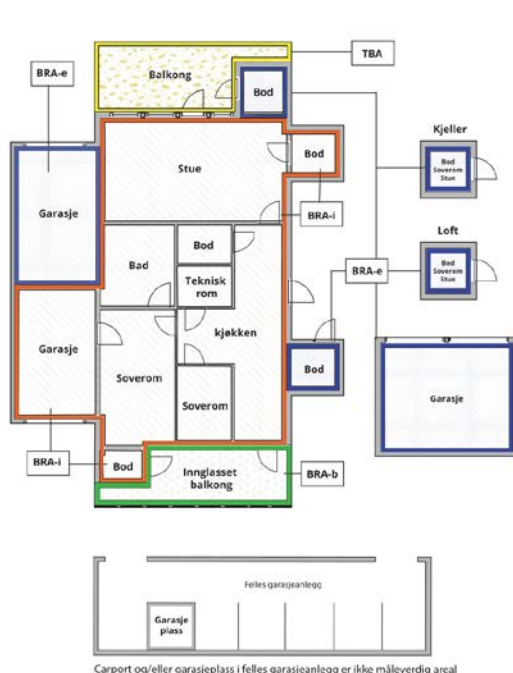
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	66			66	13
4. etasje	38			38	
Kjeller		7		7	
SUM	104	7			13
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bad, soverom, bod, stue, kjøkken, trapperom		
4. etasje	Gang, bad, teknisk rom, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I tillegg er det halvpart (17m²) av garasje på 34m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter S-rom er bod i 3. etasje, teknisk rom i 4. etasje og bod i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Egil Indergård	Takstingeniør
	Gro Hilde Lilleøkseth Solligård	Datter

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	5	7		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rimiveien 18 D							
Hjemmelshaver Sandve Karin Synnøve							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.01.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

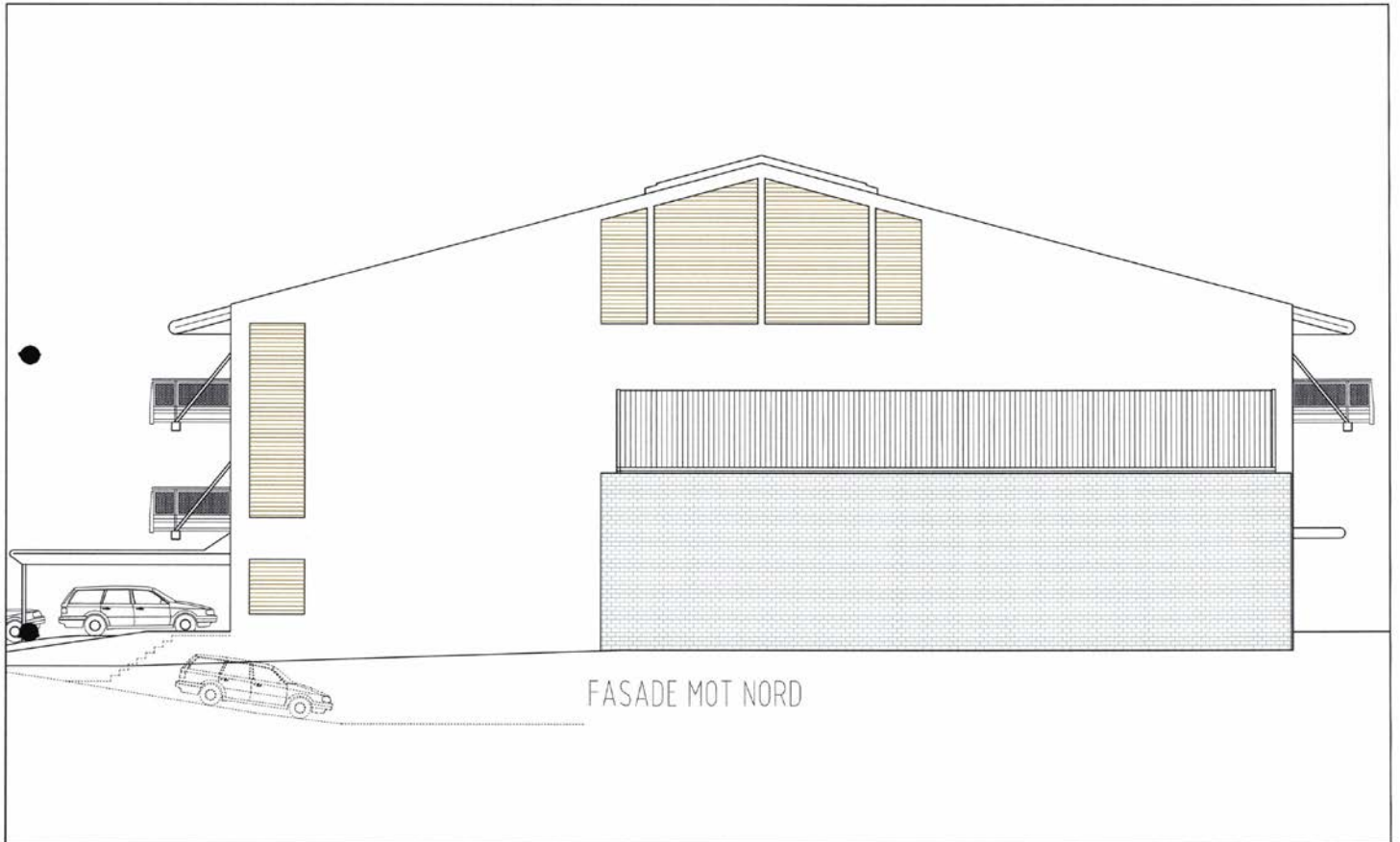
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

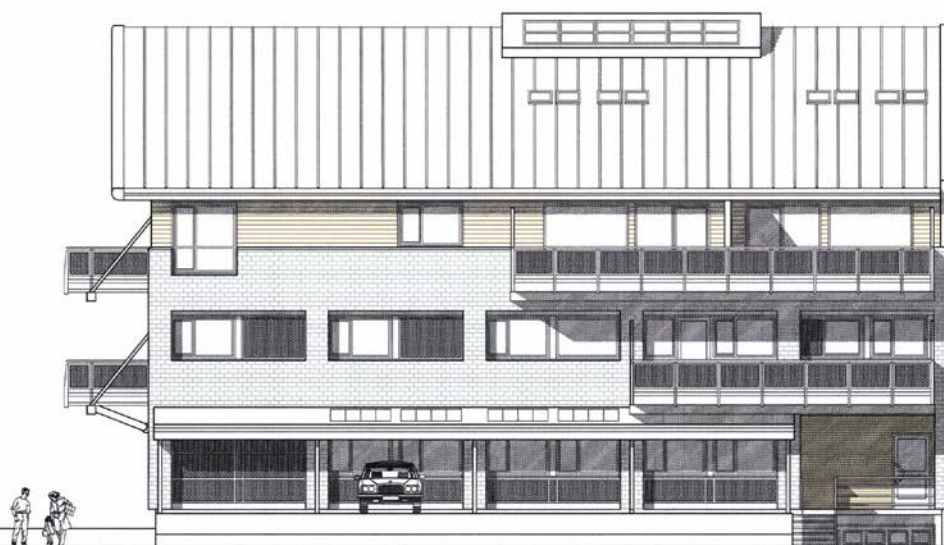
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



FASADE MOT NORD

TILTAKSHAVER			DATE	MÅL	TEIENINGEN GJELDER		
AVINA AS Orkdalsveien 54, 7300 Orkanger			2003-01-13	1:100	AVINA AS, Asbjørn Knudsen Orkdalsveien 54, tilbygg og ombygging Fasade mot nord		
SIGN. HHa			KONTR.				
ARKITEKT	3de arkitektur Sørlark 141 HVAL Hågen Fløyen, Øvre Hestakollen 14, 1000 Østanger 72 48 96 00 970 35557 3de@3de.no www.3de.no		UNDERLAG	SAK	:		
				Auto IFA	prospekt		
	NPA		REV. RØDDE	PAU	TEIENING	G/REV. NR	KOPPLINE
			059		5/1-98	ORKDAL	

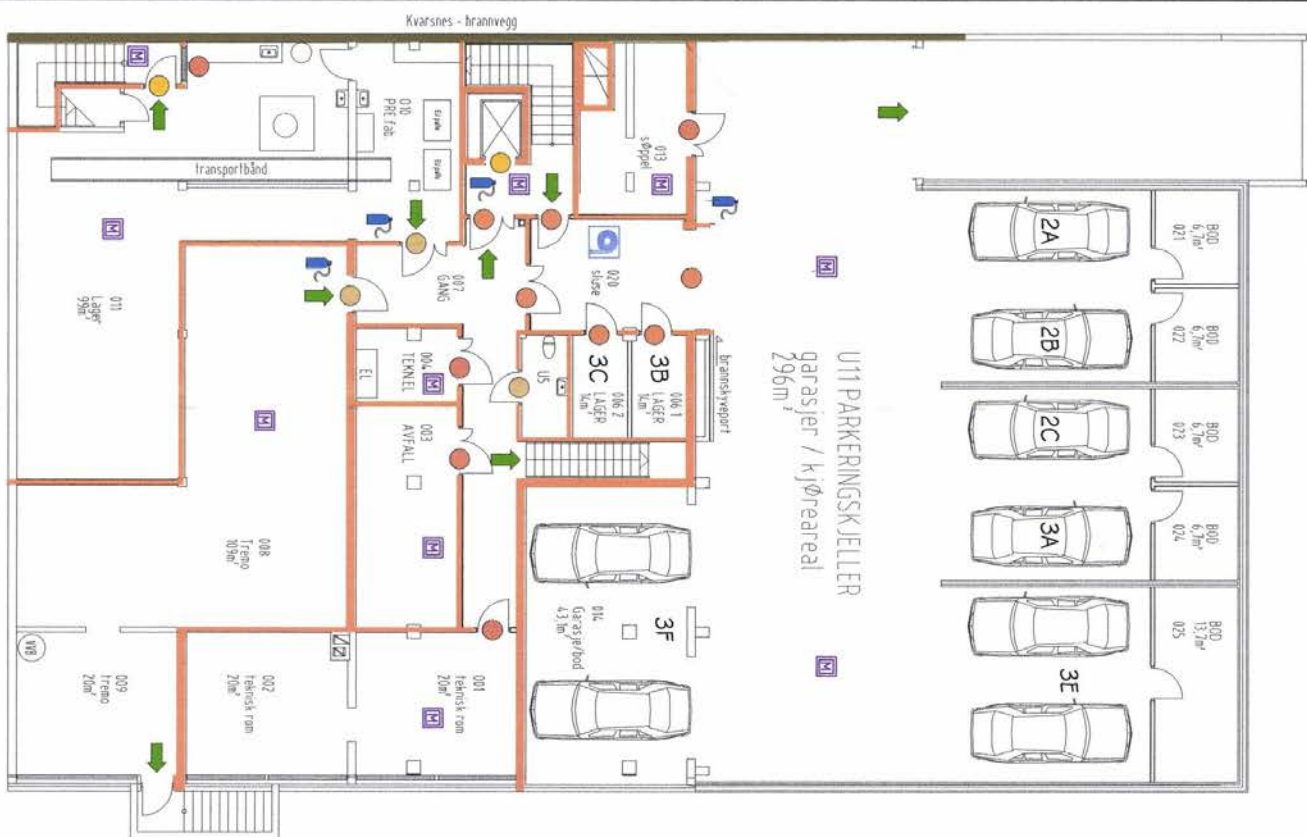
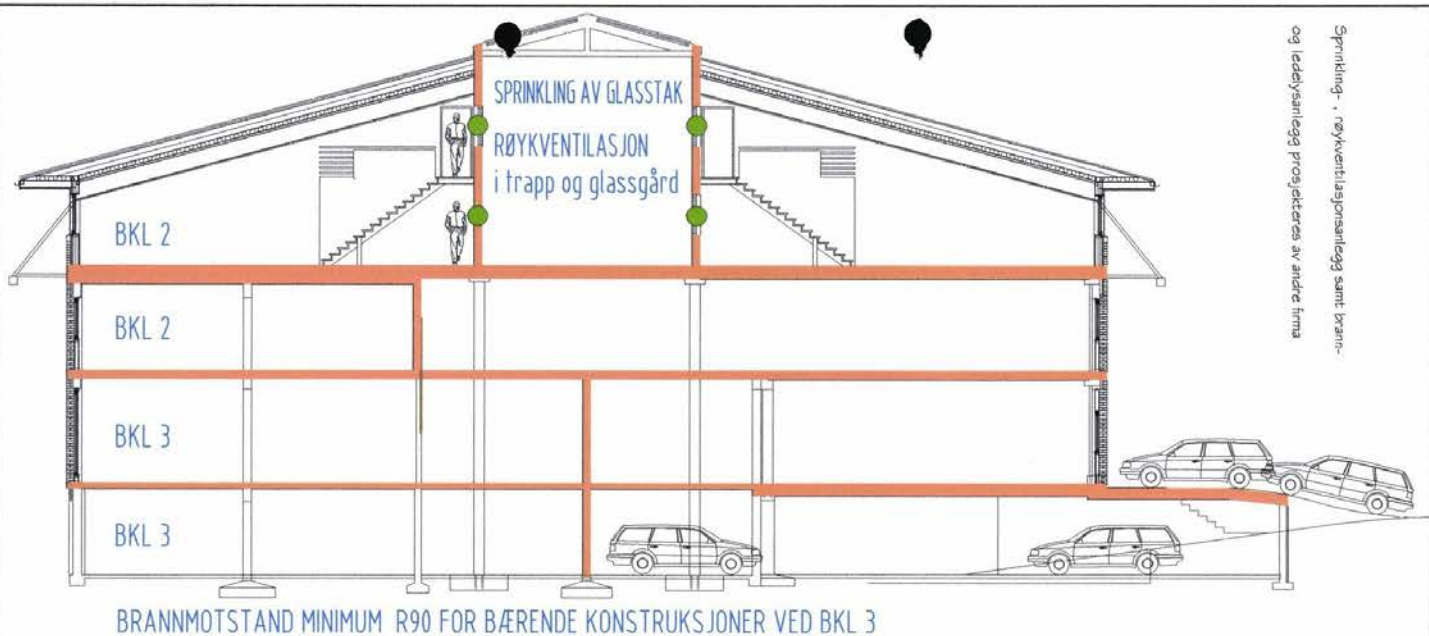


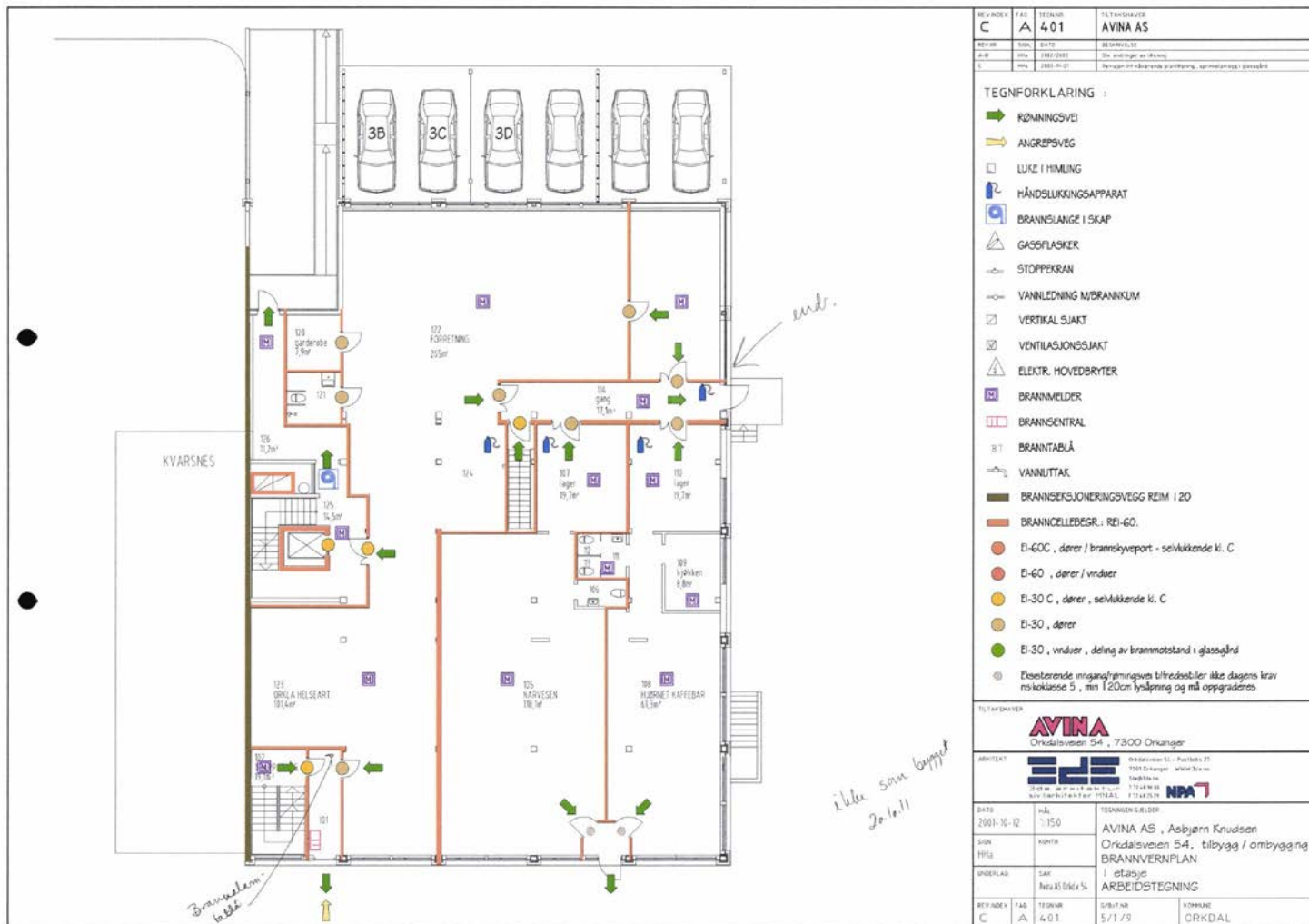
FASADE MOT ØST

F E D C B A

TILTAKEHVER AVINA AS Orkdalsveien 54, 7300 Orkanger	DATO 2003-01-20	MÅL 1:100	TEDENINGEN GJELDER AVINA AS, Aabjørn Knudsen Orkdalsveier 54, tilbygg og ombygging <i>Fasade mot øst</i>	
	SOK HHa	KONTR. H	: prospekt	
ARKITEKT 3de arkitektur Sjøarkitekt MHA Håkon Hæmø, Børre Hønsbakk 44, 1300 Orkanger 72 48 96 00 970 35557 3de@3de.no www.3de.no	UNDERLAG REVISJONER 1 A	SAK 1010/04 057	S/B/S NR. 5/1-98	KUPPENS ORKDAL

Sprinkling- , røykventilasjonsanlegg samt brann- og ledelysanlegg prosjekteres av andre firma







20.10.11



REV. INDEX	FAS	TEGN. NR	TEGN. NAVN
C	A	403	AVINA AS
REV. NR	REV. DATO	REV. NAVN	REV. NAVN
1	2001-10-12	1	1
2	2001-10-12	2	2
3	2001-10-12	3	3
4	2001-10-12	4	4
5	2001-10-12	5	5
6	2001-10-12	6	6
7	2001-10-12	7	7
8	2001-10-12	8	8
9	2001-10-12	9	9
10	2001-10-12	10	10
11	2001-10-12	11	11
12	2001-10-12	12	12
13	2001-10-12	13	13
14	2001-10-12	14	14
15	2001-10-12	15	15
16	2001-10-12	16	16
17	2001-10-12	17	17
18	2001-10-12	18	18
19	2001-10-12	19	19
20	2001-10-12	20	20
21	2001-10-12	21	21
22	2001-10-12	22	22
23	2001-10-12	23	23
24	2001-10-12	24	24
25	2001-10-12	25	25
26	2001-10-12	26	26
27	2001-10-12	27	27
28	2001-10-12	28	28
29	2001-10-12	29	29
30	2001-10-12	30	30
31	2001-10-12	31	31
32	2001-10-12	32	32
33	2001-10-12	33	33
34	2001-10-12	34	34
35	2001-10-12	35	35
36	2001-10-12	36	36
37	2001-10-12	37	37
38	2001-10-12	38	38
39	2001-10-12	39	39
40	2001-10-12	40	40
41	2001-10-12	41	41
42	2001-10-12	42	42
43	2001-10-12	43	43
44	2001-10-12	44	44
45	2001-10-12	45	45
46	2001-10-12	46	46
47	2001-10-12	47	47
48	2001-10-12	48	48
49	2001-10-12	49	49
50	2001-10-12	50	50
51	2001-10-12	51	51
52	2001-10-12	52	52
53	2001-10-12	53	53
54	2001-10-12	54	54
55	2001-10-12	55	55
56	2001-10-12	56	56
57	2001-10-12	57	57
58	2001-10-12	58	58
59	2001-10-12	59	59
60	2001-10-12	60	60
61	2001-10-12	61	61
62	2001-10-12	62	62
63	2001-10-12	63	63
64	2001-10-12	64	64
65	2001-10-12	65	65
66	2001-10-12	66	66
67	2001-10-12	67	67
68	2001-10-12	68	68
69	2001-10-12	69	69
70	2001-10-12	70	70
71	2001-10-12	71	71
72	2001-10-12	72	72
73	2001-10-12	73	73
74	2001-10-12	74	74
75	2001-10-12	75	75
76	2001-10-12	76	76
77	2001-10-12	77	77
78	2001-10-12	78	78
79	2001-10-12	79	79
80	2001-10-12	80	80
81	2001-10-12	81	81
82	2001-10-12	82	82
83	2001-10-12	83	83
84	2001-10-12	84	84
85	2001-10-12	85	85
86	2001-10-12	86	86
87	2001-10-12	87	87
88	2001-10-12	88	88
89	2001-10-12	89	89
90	2001-10-12	90	90
91	2001-10-12	91	91
92	2001-10-12	92	92
93	2001-10-12	93	93
94	2001-10-12	94	94
95	2001-10-12	95	95
96	2001-10-12	96	96
97	2001-10-12	97	97
98	2001-10-12	98	98
99	2001-10-12	99	99
100	2001-10-12	100	100



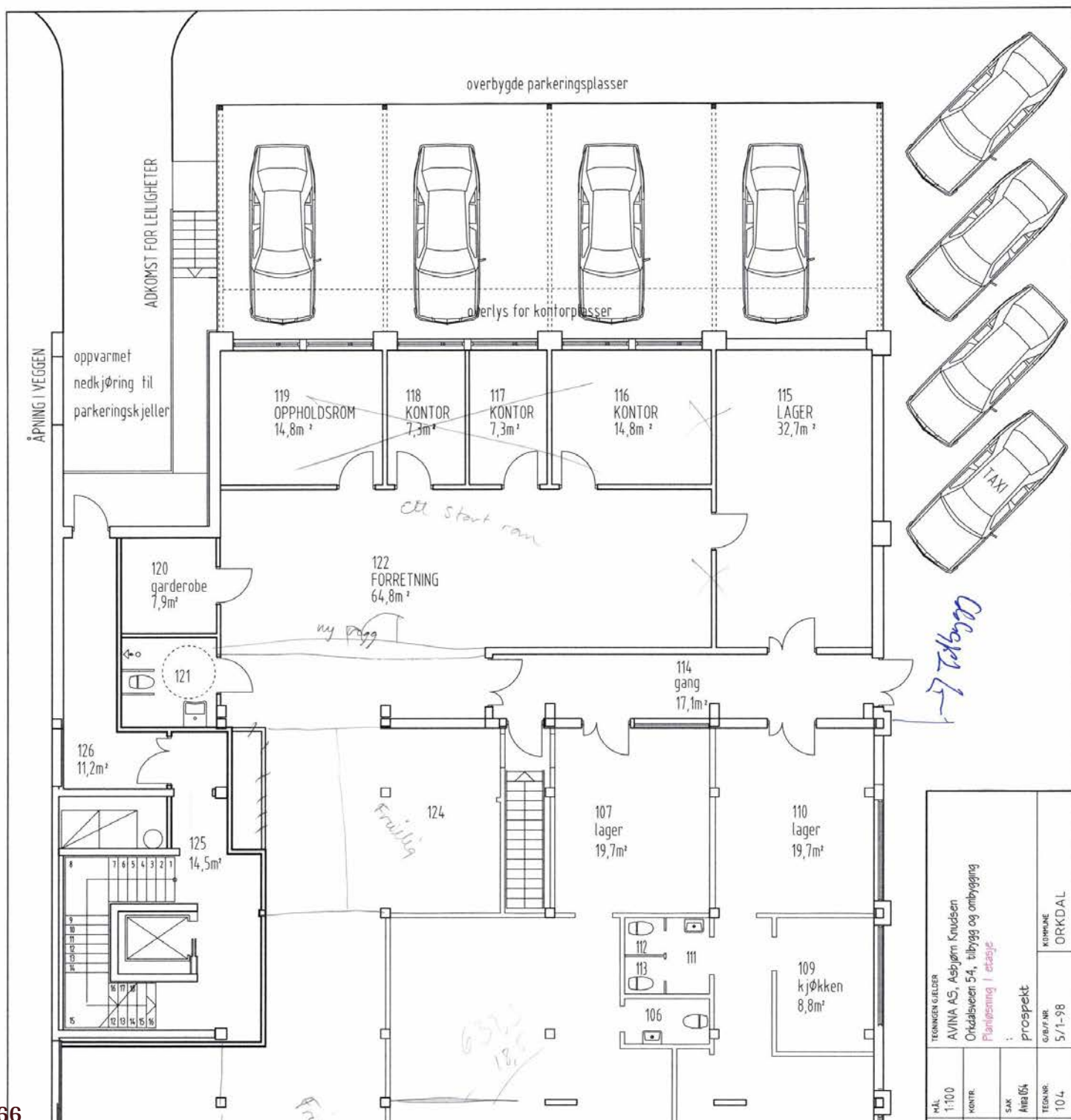
BYGGER C	FAS A	TEGNAR 404	TEKNIKER AVINA AS
BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR
BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR
BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR

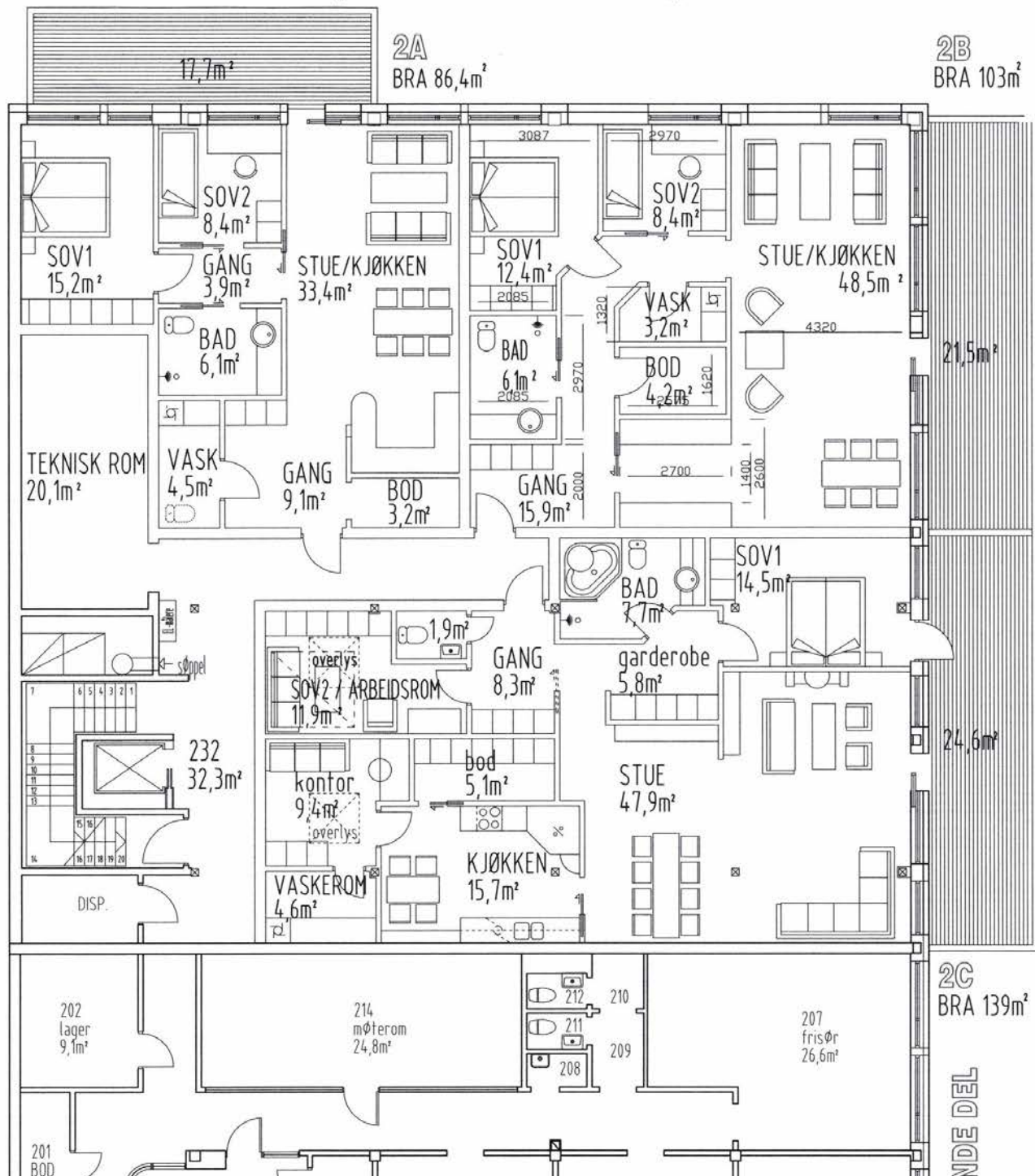
TEGNFORKLARING :	
	RØNNINGSVEI
	ANGREPSVEG
	LUKE I HIMLING
	HÅNDSLUKKINGSAPPARAT
	BRANNSLANGE I SKAP
	GASSFLASKER
	STOPPEKRAN
	VANNLEDNING M/BRANNKUM
	VERTIKAL SUKT
	VENTILASJONSSUKT
	ELEKTR. HOVEDBRYTER
	BRANNMELDER
	BRANNSENTRAL
	BRANNFALU
	VANNUTTAK
	BRANNEKSJONERINGSVEGG REIM 120
	BRANNCELLEDEGR. R21-60.
	BI-60C, dører / brannskypeport - selvlukende kl. C
	BI-60, dører / vinduer, vertikale vinduer BI-60 / 38dB i glassglind
	BI-30 C, dører, selvlukende kl. C
	BI-30, dører
	BI-30, vinduer, deling av brannmotstand i glassglind
	Vekst takvender

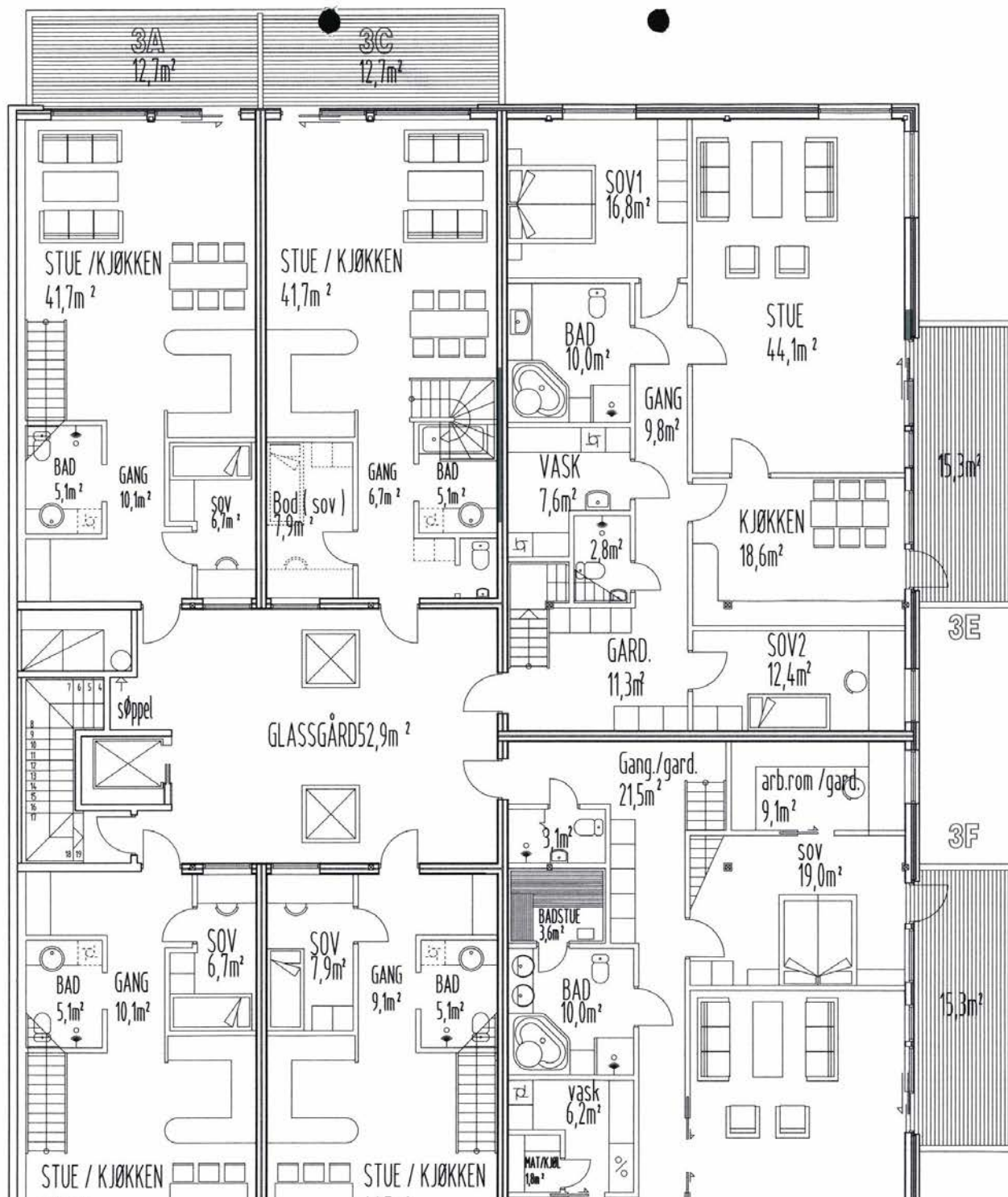
AVINA Orkadalveien 54, 7300 Orkanger	
SDS Orkangerveien 54, Postboks 27 7301 Orkanger, 7301 Orkanger	
NPA	

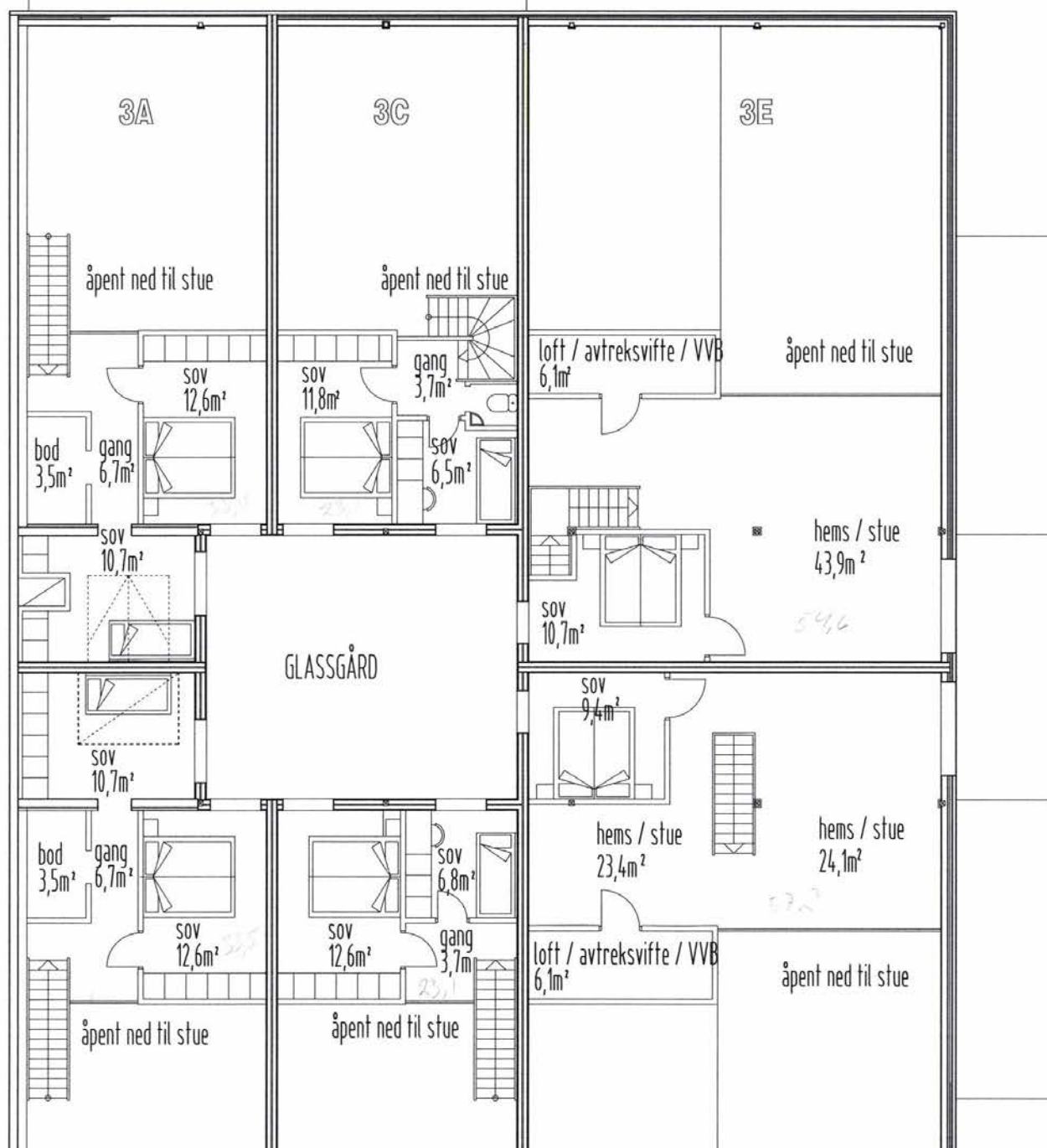
DATA 2001-10-12	MA 1:150	TEKNIKER AVINA AS, Aabjörn Knudsen
BYGN 191a	BYGN 191a	Orkadalveien 54, tilbygg / ombygging
BYGN 191a	BYGN 191a	BRANNVERNPLAN
BYGN 191a	BYGN 191a	loftsette
BYGN 191a	BYGN 191a	ARBEIDSTEGNING

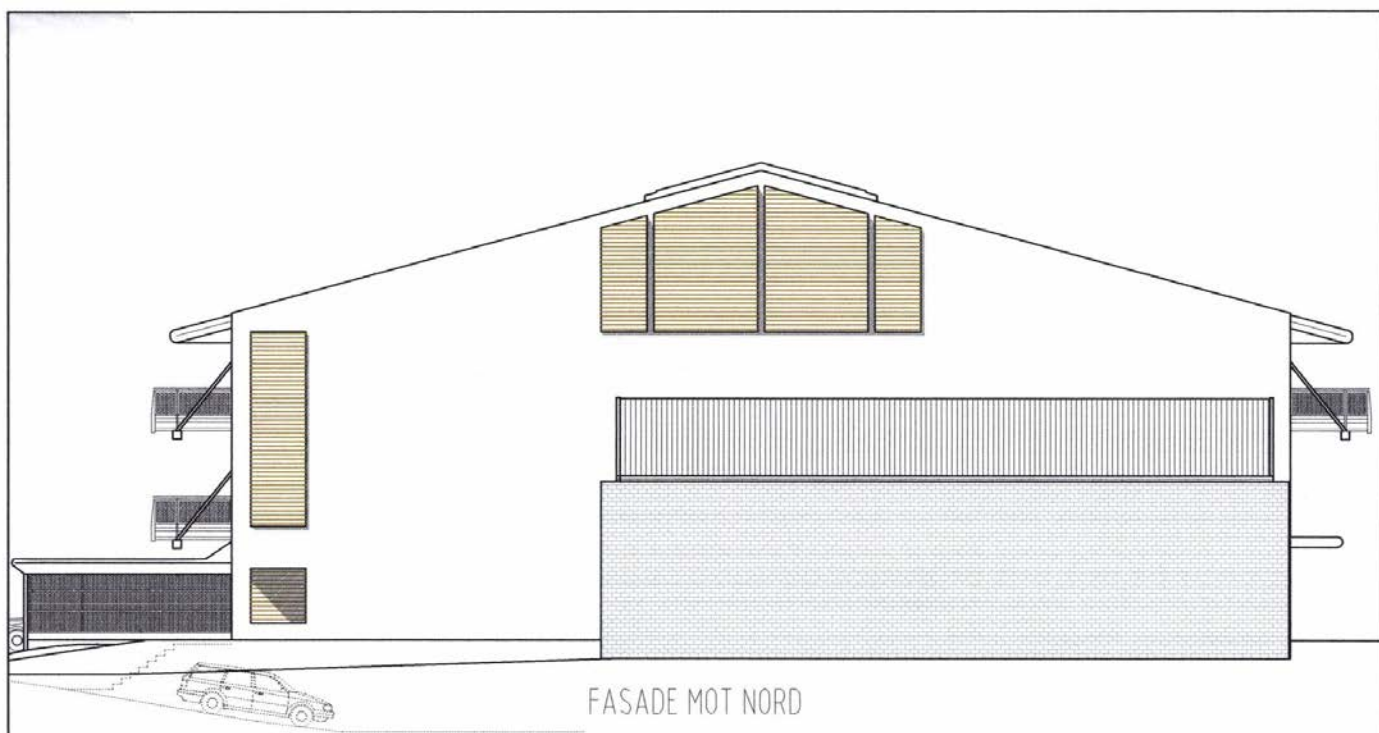
BYGGER C	FAS A	TEGNAR 404	TEKNIKER AVINA AS
BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR
BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR
BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR	BYGN SØR











FASADE MOT NORD

TELTAKSHYPER

AVINA AS
Orkdalsveien 54, 7300 Orkanger

ARKITEKT

3de arkitektur

Sveinbjørn Pål, Håkon Vatne, Børre Hovshusken

72 48 96 00 970 35557 3de@3de.no www.3de.no

DATE
2003-01-13

SIGN
PBL

UNDERLAG

SEK
Inu 04

REV. INDEX

FAS
A

TEG. NO
059

MÅL
1:100

KONTA

SAG

prospekt

GJØRT MÅ

5/1-98

KORPUS

ORKDAL

TEGNINGEN GJELDER

AVINA AS, Aabyen Krudden
Orkdalsveien 54, tilbygg og ombygging
Fasade mot nord

1

prospekt

GJØRT MÅ

5/1-98

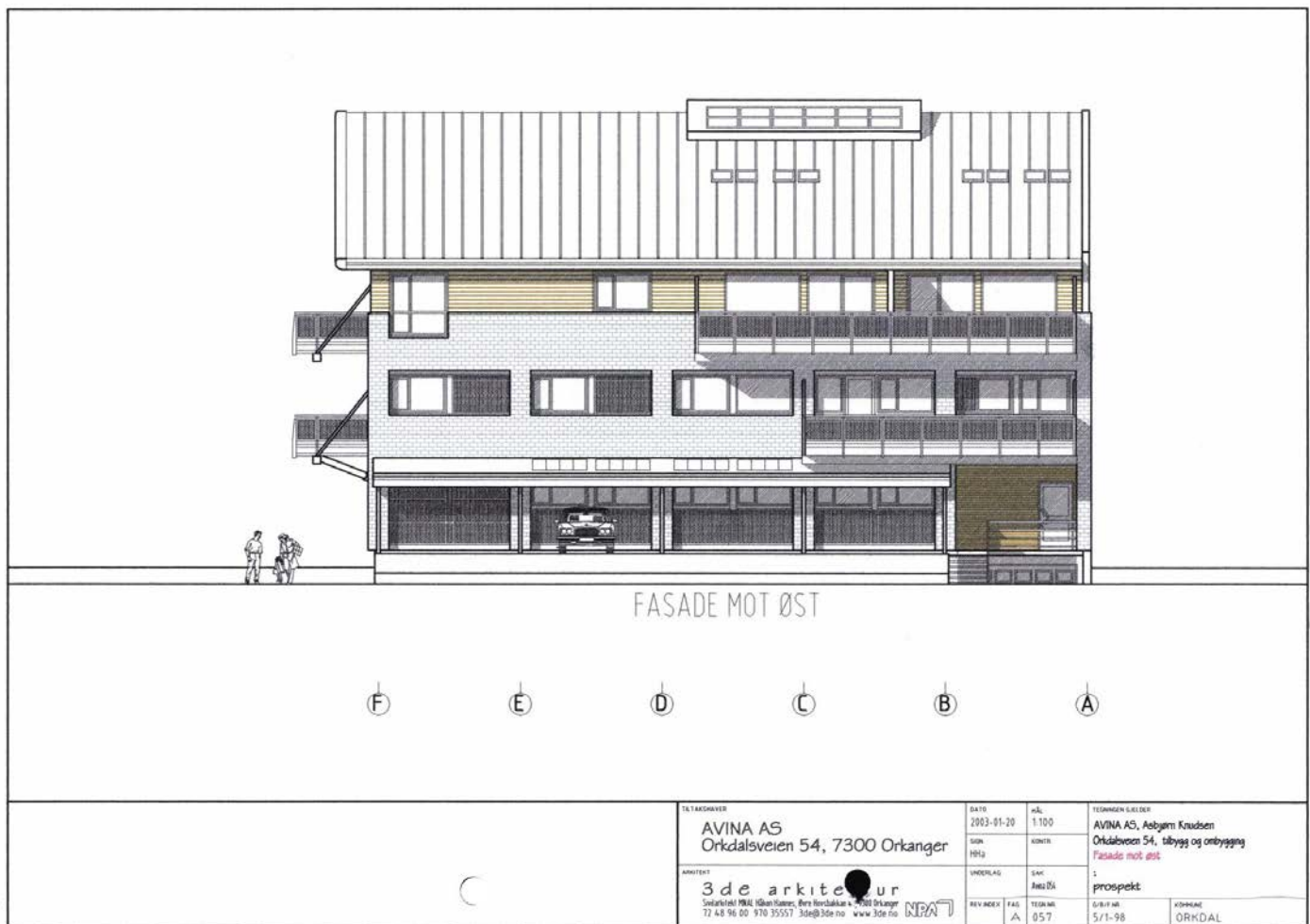
KORPUS

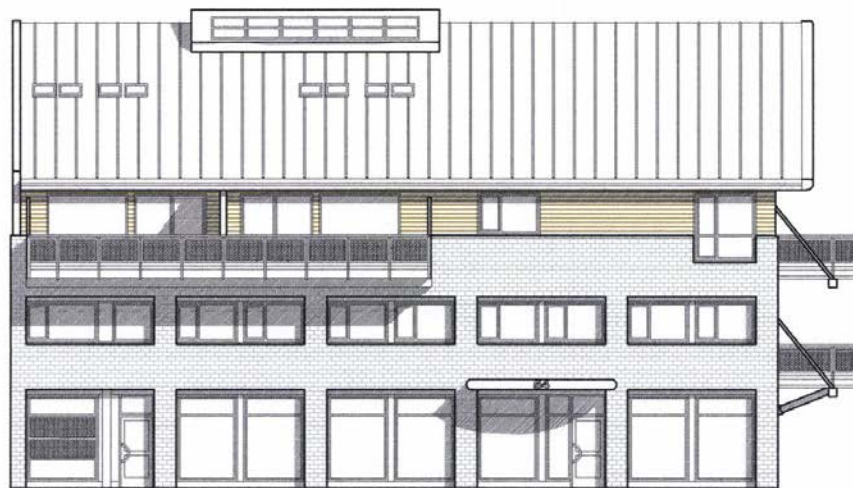
ORKDAL



FASADE MOT SØR

TEKSTAVEN AVINA AS Orkdalsveien 54, 7300 Orkanger		DATE 2003-01-20	MÅL 1:100	TEGNEREN SLEDER AVINA AS, Asbjørn Knudsen Orkdalsveien 54, tilbygg og ombygging <i>Fasade mot sør</i>
ARKITEKT 3de arkitektur Sørlufthavn 194L Viken Hamre, Øvre Hordaland Orkanger 72 48 96 00 970 35557 3de@3de.no www.3de.no		UNDERSAG SAK Ane Rå	REV. INDEX A	TEK. NR. 058
		DATE 5/1-98	KOMMENTAR ORKDAL	

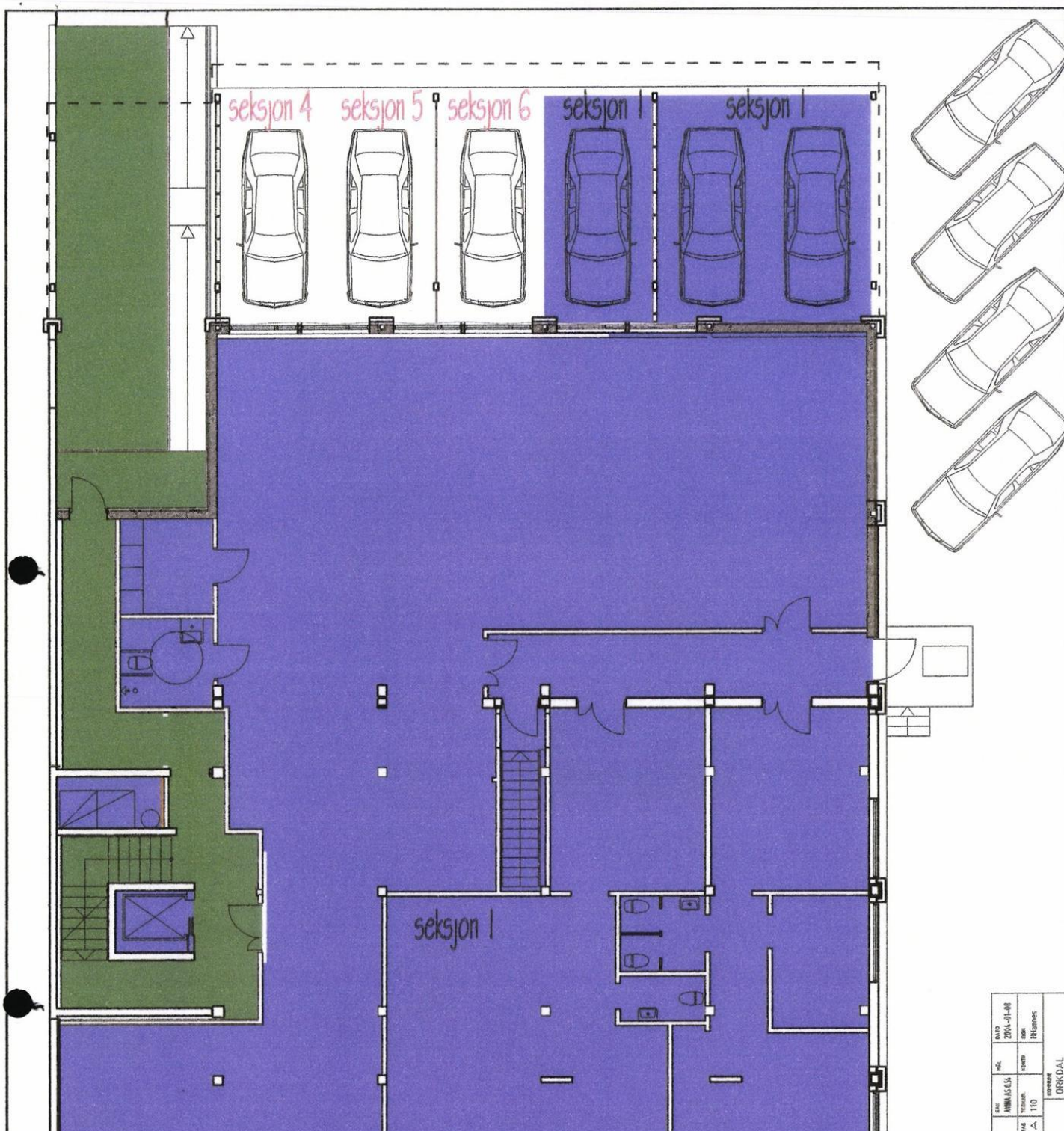




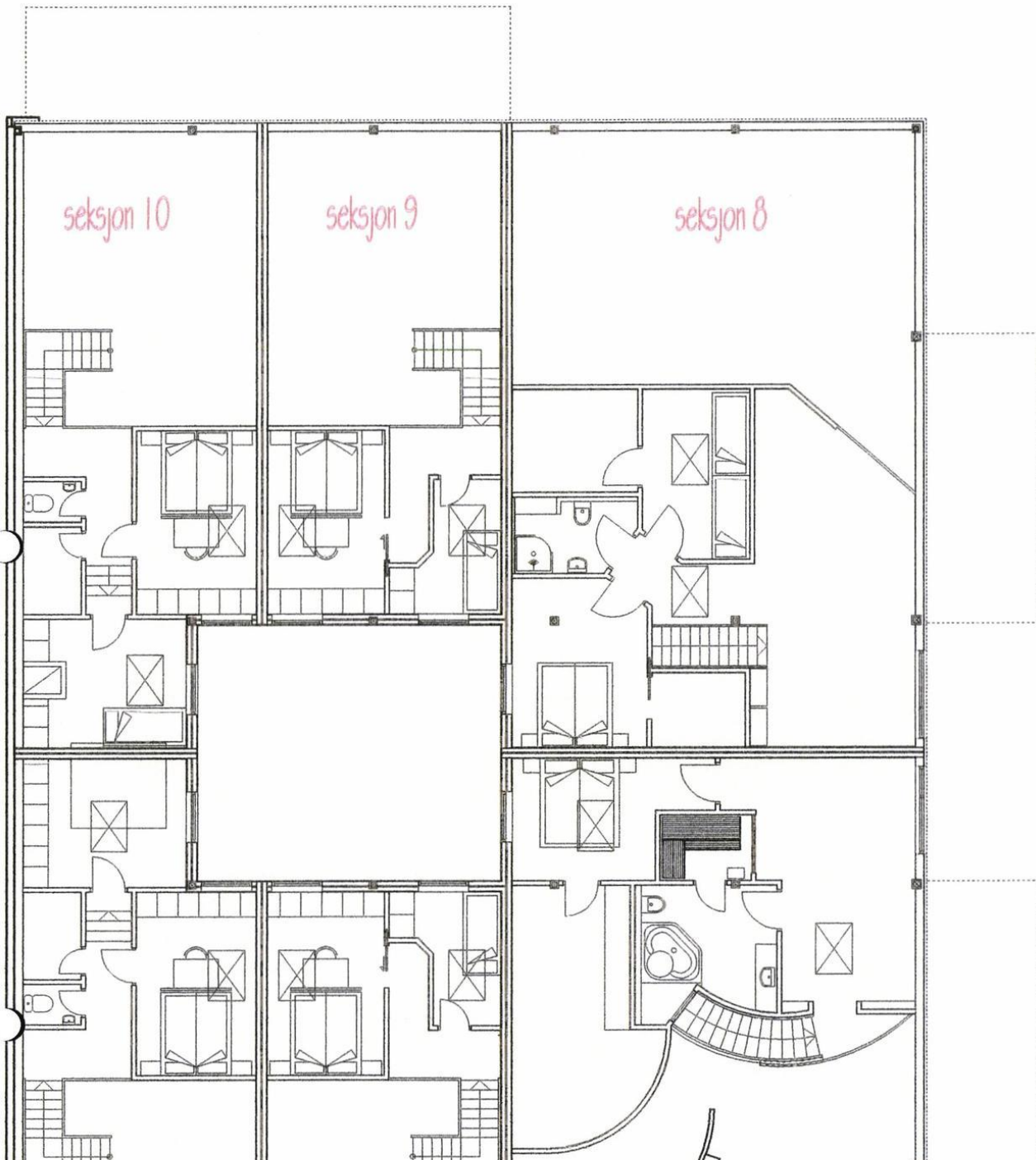
FASADE MOT VEST - ORKDALSVEIEN

A B C D E F

AVINA AS Orkdalsveien 54, 7300 Orkanger		DATO 2003-05-20	MÅL 1:100	TEIKNINGSGJØRER AVINA AS, Asbjørn Knudsen Orkdalsveien 54, tilbygg og ombygging <i>Fasade mot vest</i>
3de arkitektur Svalbardstr 19A, 1200 Høyre, 0400 Orkanger 72 48 96 00 970 35557 3de@3de.no www.3de.no		UNDERLAG SAK 191a	PLAN ANS 051	1 prospekt
		REV. NO. 1 FAG A	TEIKN. NR. 056	GJØRT NR. 5/1-98
		KOMPANE ORKDAL		



DATE	2004-01-28
BY	OSLO
PROJ	110
SCALE	1:100
DRAWN	ORNDAL



DATE APR 04 2006	NO.	DATE 2006-01-06
TECH 413	RENTS	COOK HOLDAUSE

Kommune  Orkdal kommune Postboks 83 7301 Orkanger	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr		Løpenr	
	2006/4403		16692/2006	
	Eiendom/byggested			
Hjørnegården, Orkdalsveien 54				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
5	7			

Ansvarlig søker (navn og adresse) 3de arkitektur og design as Orkdalsveien 54 7300 Orkanger	Tiltakshaver (navn og adresse) (Avina AS - konkurs) Hjørnegården 7300 Orkanger
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
X	Igangsettingstillatelse etter søknad	29.01.02
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Ombygging og rehabilitering av Orkdalsveien 54.		
Vedtak fattet av		Vedtak dato
Adm vedtak		29.10.02
		Saksnr
		272/02
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
08.12.06	3de arkitektur og design as	
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93) Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl §93)	

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Orkanger	14.12.2006	Stig Atle Moe

Reguleringsplan for Orkedalsveien - Rimiveieg m. v. sør for Orkanger skole

Intensjoner ved planen.

En vesentlig intensjon ved planen er å ruste opp en strekning av Orkedalsveien som et ledd i en langsiktig plan for utbedring av hele hovedgaten. Samtidig er det viktig å sikre gode og trygge forhold for fotgjengere, syklister, handikappede og andre som ferdes langs vegen. Spesielt er det viktig å sikre alle barn og unge som trafikkerer området på veg til og fra skole og idrettsplass. Sist, men ikke minst, er det ønskelig å få orden på parkering og trafikkforhold for ansatte og besøkende til skole og næringseiendommer i området samt å imøtekomme skolens behov for større utarealer.

Når det gjelder Orkedalsveien skal man ved gjennomføring av planen i forbindelse med utbedring eller oppføring av nye bygninger, opparbeiding av gateløp og infrastruktur som vegdekke, kansten, beslysning, parkmessig beplantning, utsmykning osv. søke å tilpasse tiltakene slik at de harmonerer med den eldre, eksisterende bebyggelse i området. Variasjoner i utformingen av gateløpet i kan tillates så lenge disse ikke ødelegger helhetsinntrykket av hovedgaten.

Bestemmelser tilknyttet planen
utarbeidet i medhold av plan og bygningslovens § 26
Sist revidert 15.03.00

Felles planbestemmelser

Planområdet er vist på reguleringskart merket Orkdal kommune, FOU-avdelingen, sist revidert 15.03.00

Innenfor området langs Orkedalsveien skal det faste utvalg for plansaker selv behandle hver enkelt byggesøknad. I forbindelse med saksbehandlingen kan kommunen ved søknad om oppføring av eller endring av bygg rådføre seg med Sør-Trøndelag fylkeskommune divisjon næring, samferdsel og kultur.

1. F 1. Område for blandet formål forretning – offentlige bygninger.

- 1.1 Bygningene innenfor område F1 er bevaringsverdige både som enkeltbygninger og som en helhet når det gjelder hovedform, materialbruk og målestokk. Ved søknad om bygningsmessige endringer skal disse hensyn ivaretas. Ved event. gjenoppbygginger skal bygningene tilbakeføres til opprinnelig stand.
- 1.2 Innenfor tomten skal det vises områder for parkering for ansatte/kunder tilsvarende en plass pr. 50 m² forretnings-/kontorareal.

2. Områder for forretning - F 2, F3, F4 og F5.

- 2.1 Utnyttelsesgrad er påført plankartet. Nye bygninger skal ha saltak og takvinkel skal tilpasses de omkringliggende bygninger. Bygg kan oppføres i to tradisjonelle etasjer, og maks gesimshøyde skal ikke overstige 8.0 m. Materialvalg, form og farge skal harmonere med omgivelsene.

- 2.2 I forretningsbyggenes andre etasje tillates etablert leiligheter. I tilfelle leiligheter skal det innenfor tomten vises områder på til sammen 50 m² pr. boenhet avsatt til lek for barn. Hovedutvalg for plan og miljø kan godkjenne annen ordning i henhold til kommunens vedtekter om krav til barns lekeareal. Innenfor tomten skal det vises parkeringsplasser tilsvarende 1 plass pr. 50 m² forretnings gulvareal.
3. **Parkeringsareal.**
- 3.1 Parkeringsplassene P1 og P2 øst for Rimiveien er ment å dekke det offentlige behov for ansatte og besøkende til skole, bibliotek, turistinformasjonen og tilreisende generelt. Forretningseiendommer uten tilstrekkelig plass til parkering på egen eiendom kan kjøpe seg plasser her. P2 er i utgangspunktet forbeholdt ansatte ved ungdomsskolen, men plassen vil også kunne benyttes av andre etter skoletid og i skoleferier. Ved opparbeidelse av parkeringsplassene skal man skjerme mot tilstøtende boligbebyggelse ved å anlegge beplantning og støyskjerming.
4. **Offentlige trafikkområder.**
- 4.1 Innenfor området som er avsatt til trafikkformål skal det utarbeides egne planer som omhandler type vegdekke, kantsein, sluk, belysningsarmatur, benker, beplantning osv. Planene skal godkjennes av kommunens ansvarlige organ før opparbeidelse tar til.
- 4.2 Jernbanegata stenges mot ungdomsskolen i nord og reguleres i stedet med ny adkomst til vegsystemet på Rømme Øvre så snart dette er opparbeidet.
- 4.3 Rosenvikveien stenges for gjennomkjøring. Vegen er forutsatt skiltet med skilt "Blindveg" og stengt med bom ved ungdomsskolen. Bommen kan åpnes for brøytebiler, renovasjonsbiler m.v.
5. **Område for park.**
- 5.1 Grøntbeltet rundt de store parkeringsplassene P1 og P2 øst for Rimivegen skal opparbeides samtidig med at parkeringsplassen bygges ut. I forbindelse med detaljplanleggingen av gateløpet i Orkedalsveien skal det også legges inn grøntarealer med beplantning av trær o. a.
6. **Område for offentlige bygninger.**
- 6.1 Området O1 er avsatt til skoleformål. I forbindelse med oppføring av nybygg og tilbygg skal det samtidig legges fram en plan for skolens uteareal som viser tilfredsstillende løsning på arealer til lek og rekreasjon for skolens elever.
7. **Torget.**
- 7.1 Alminnelig parkering på Torget er ikke tillatt. Torget skal opparbeides og benyttes slik at det ikke skaper farlige trafikksituasjoner. Det skal utarbeides en disposisjonsplan som fastlegger utforming og bruk av Torget.
8. **Felles avkjørsel.**
- Området er felles adkomst for eiendommene gnr/bnr 5/337, 5/13 og 5/22. I områdets søndre del langs Torgsenteret kan det innpasses langsgående korttidsparkering for handikappede og drosjer/ambulanser med besøkende til apoteket/Torgsenteret.

Protokoll ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Hjørnegården Orkanger.

Møtet gjelder: Ordinært årsmøte.

Tid: 23. april 2025, kl. 18.00.

Sted: Kontor seksjon 1 - 2. etg

Saksliste:

Sak 1 Konstituering

Knut Hermo ønsket velkommen og spurte om noen hadde anmerkninger til innkalling og sakliste.

Kommentar til innkallingen fra Seksjonseier Svend Georg Breunig vedr sak 3 - 2. avsnitt, som mener at årsaken til at regnskapet er avregnet ihht seksjoneringsbrøken er at dette har vært praksis i '20 år'.

Valg av møteleder – ***Knut Hermo ble valgt.***

Valg av sekretær - ***Per Opøyen ble valgt.***

Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen ***sammen med møteleder. Svend Georg Breunig ble valgt.***

Følgende Seksjonseiere møtte:

Seksjon 1	Hjørnegården Orkanger AS	41,05 %	
Seksjon 2	Svend Georg Breunig	7,52 %	
Seksjon 3	Berit Næss	5,73 %	
Seksjon 4	Maja Buan	4,83 %	
Seksjon 5	Karin Sandve	5,31 %	Med fullmakt til Solfrid Lunde
Seksjon 6	Solfrid Lunde	4,60 %	
Seksjon 7	Oddrun Knubben og Knut Hermo	10,03 %	
Seksjon 8	Anne lise Bakken	10,79 %	Med fullmakt til Knut Hermo
Seksjon 9	Even Grimstad	4,71 %	
Seksjon 10	Gao Zhemín	5,42 %	Med fullmakt til Marit Muller

Sak 2 Årsmelding fra styret.

Styreleder leste opp hovedpunktene i årsmeldingen.

Årsmeldingen ble deretter enstemmig vedtatt.

Sak 3 Behandling av årsregnskapet 2024

Styret har behandlet regnskapet for 2024. Det vises til rapport fra regnskapsfører. Styret innstiller til årsmøtet om å vedta både årsregnskapet og Fordelingsregnskapet for 2024 slik de er fremlagt.

Seksjon 1 har fremlagt eget forslag til Fordelingsregnskap.

Forslag til vedtak fra styret: Årsregnskapet og Fordelingsregnskapet for sameiet vedtas slik det er fremlagt av regnskapsfører.

Forslag til vedtak fra Seksjon 1: Årsregnskapet for sameiet vedtas slik det er fremlagt av regnskapsfører. Fordelingsregnskapet vedtas slik det er fremmet av seksjon 1.

Vedtak : Årsregnskapet for 2024 og budsjett for 2025 ble vedtatt med 58.95 % av stemmene, Seksjon 1 stemte mot med 41.05 % av stemmene.

Protokolltilførsel fra seksjon 1: Seksjon 1 mener at alle kostnader tilhørende parkeringskjeller og carporter skal fordeles pr. plass ihht vedtekter. Dette gjelder slik regnskapet er ført for konto 6340 og konto 6391.

Protokolltilførsel fra boligseksjonene: Grunnen til at kostnader i parkeringskjeller og carport ikke følger vedtektene, er at avregninga følger en praksis – gjennom '20 år'.

Sak 4 Budsjett innbetaling av felleskostnader 2025

Budsjettet for 2025 ble behandlet under sak 3.

Sak 5 Valg av styremedlemmer.

På årsmøtet mars 2024 ble følgende valgt:

Leder Knut Hermo – valgt for 2 år – har 1 år igjen

Styremedlem Even Grimstad – valgt for 2 år - har 1 år igjen

Maja Buan – valgt for 2 år - har 1 år igjen

Per Opøyen – valgt for seksjon 1

Sameiet har ikke valgkomite. Årsmøtet må foreslå og velge nye styremedlemmer samt også velge styreleder.

Nytt styre ble valgt slik:

Styreleder: Knut Hermo - valgt - har 1 år igjen

Styremedlem: Even Grimstad - valgt – har 1 år igjen

Styremedlem: Maja Buan - valgt – har 1 år igjen

Styremedlem: Per Opøyen valgt for seksjon 1

Som varamedlem ble Svend Georg Breunig valgt for 1 år.

Valget skjedde enstemmig.

Sak 6 Innkomne forslag

Innkomne forslag : Fra seksjon 1 vedr Fordelingsregnskap og – budsjett - ble behandlet sammen med regnskap og budsjett på årsmøtet.

Årsmøtet ble hevet kl 18.35.

Orkanger, 23. april 2025

Referent


Per Opøyen

Signatur protokoll


Knut Hermo


Svend Georg Breunig

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		432 933	449 392
Sum driftsinntekter		432 933	449 392
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-27 955	0
Annen driftskostnad		-428 266	-390 809
Sum driftskostnader		-456 221	-390 809
Driftsresultat		-23 288	58 583
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 620	3 899
Sum finansinntekter		6 620	3 899
Netto finans		6 620	3 899
Årsresultat		-16 668	62 482
Overføringer			
Annen egenkapital	3	-16 668	62 482
Sum overføringer		-16 668	62 482

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		44 953	15 000
Andre kortsiktige fordringer		73 772	45 156
Sum fordringer		118 725	60 156
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	340 917	420 804
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		340 917	420 804
Sum omløpsmidler		459 642	480 960
SUM EIENDELER		459 642	480 960

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	164 770	181 438
Sum opptjent egenkapital		164 770	181 438
Sum egenkapital		164 770	181 438
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	156 793	229 925
Sum annen langsiktig gjeld		156 793	229 925
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		89 254	44 097
Skyldige offentlige avgifter		15 015	0
Annen kortsiktig gjeld	5, 6	33 810	25 500
Sum kortsiktig gjeld		138 079	69 597
Sum gjeld		294 872	299 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		459 642	480 960

ORKANGER, 23.04.2025

Knut Hermo
styrets leder

Even Grimstad
styremedlem

Per Opøyen
styremedlem

Maja Svinsås Buan
styremedlem

Svend Georg Breunig
varamedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Inntektsføring

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt. Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Det er utbetalt honorar til styremedlemmer. Det er ingen ansatte.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	24 500	0
Arbeidsgiveravgift	3 455	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	27 955	0

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	181 438	181 438
Årsresultat	-16 668	-16 668
Egenkapital 31.12.2024	164 770	164 770

Note 4 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	0
Skyldig skattetrekk	-11 560

Mer om bankinnskudd

Bankkonto for avsetning til fremtidig vedlikehold utgjør kr 156 793.

Note 5 - Annen langsiktig gjeld

Saldo består av avsetning til fremtidig vedlikehold. Det er avsatt kr 6 620 i året. Av dette er det overført kr 0 og kr 6 620 vedrørende renteinntektene på bankkontoen.

I året er det foretatt vedlikehold med kr 105 252 som er belastet fondet.

Note 6 - Annen kortsiktig gjeld

Posten består av utbetaling av forsikringsoppgjør. Det er ikke mottatt fakturaer på utført arbeid i forbindelse med forsikringssakene.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Eierseksjonssameiet Hjørnegården Orkanger

Referat fra

Styremøte den 15. oktober 2025 kl 18:00

Til stede: Knut Hermo, Maja Buan, og Per Opøyen.

I tillegg til styret møtte vara: Svend Georg Breunig samt LS Regnskap representert v/Beate Sellie

Forfall: Even Grimstad

Innkallingen og agendaen ble godkjent

Sak 10 / 2025

Valg av sekretær

På siste årsmøte sa Per Opøyen, som har vært sekretær for styret, fra seg oppgaven. Det må derfor velges ny sekretær for styret.

Vedtak:

Ingen av de øvrige styremedlemmene ønsket sekretæroppgaven.

LS Regnskap v/ Beate Sellie ble engasjert som styresekretær inntil videre.

Sak 11 / 2025

Orientering og Referatsaker

- Avgjørelse i Forliksklagen som sameiet tok ut mot seksjon 1. Dom / avgjørelse er sendt ut sammen med innkallingen. Hva gjør sameiet videre?

Det ble ikke oppnådd forlik i Forliksrådet, og begge parter forlangte dom. Forliksrådet hadde ikke tilstrekkelig grunnlag for å dømme.

Styreleder henvendte seg til seksjon 1 Næring med spørsmål om de kunne enes om at vedtektene endres til gjeldende praksis hvor felleskostnader fordeles etter gjeldende fordelingsbrøk. Næring ønsker ikke vedtektsendring, og vedtektene var ikke agenda for dette styremøte.

Dagens situasjon virker fastlåst og for å komme til en løsning så er et alternativt at saken tas til Tingretten. Begge parter var enige om at slik saken foreligger nå så kan det bli løsningen.

Styreleder orienterte da om konsekvensene hvis dagens vedtekter skal være gjeldende, og at det da må gjøres en ny reseksjonering.

Vedtak: Ingen enighet, beslutningen utsettes. Beregning ved eventuell reseksjonering, utført av LS Regnskap, vedlegges styrereferatet.

- Ny eier av seksjon 4

Maja Buan har solgt sin seksjon, seksjon 4, i sameiet. Nye eiere fra 10.11.2025 er Barbara og Bjørn Halvorsen.

Sak 12 / 2025

Kjøp av LapTop for å ha i styret

Kort orientering av LS Regnskap v/Beate om valg av regnskapsprogram samt fremtidige rutiner rundt bilagsgodkjenning og betalinger.

Styret besluttet enstemmig å anskaffe en LapTop med nødvendige programvare som både styreleder og sekretær kan benytte, uavhengig av hvem som innehar de ulike rollene.

Vedtak:

LS Regnskap v/ Ørnulf Lindset anskaffer og klargjør en egnet LapTop med en limit på kr 15 000.

Eierseksjonssameiet Hjørnegården Orkanger

Sak 13/ 2025

Eventuelt:

- Brannalarm utløst fredag 10.oktober 2025
Årsaken var en kortslutning i melder ved siden av den manuelle garasjeportåpneren.
Tiltak: Utbedret umiddelbart
- Mus i kjeller
Vinteren 2024 ble det observert og fanget mus i kjelleren.
Tiltak: Porten MÅ lukkes, samt vurdere om det skal settes ut musefeller
- Signering av styrereferat
Referat sendes ut på mail til gjennomlesing, og signeres på neste styremøte.

Møte hevet kl. 19:00.

Knut Hermo
Leder

Maja Buan
Styremedlem

Per Opøyen
Styremedlem

Svend Georg Breunig
Vararepresentant

Ute 2017

Vedtekter for eierseksjonssameiet Hjørnegården Orkanger

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Vedtektene er sist revidert 20.11.2017

1. Navn, forretningskontor og formål.

Eierseksjonssameiet Hjørnegården Sameie har forretningskontor i Orkanger. Sameiet består av 1 næringsseksjon og 9 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr.5 bnr. 7 i Orkdal

2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier har skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. pkt. 16 om godkjennelse.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse benyttes i næringsssammenheng. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning leiligheten fortsatt i hovedsak benyttes til boligformål.

Drift av næringsseksjonene skal ikke påføre de øvrige sameiere ulempe utover det som er påregnelig for lokaler som benyttes til forretning, lager eller kontor. Virksomhet i næringsseksjonen kan ha åpningstid som vanlig for tilsvarende virksomhet. Videre har innehaver av næringsseksjonen adgang til profilering på eiendommens fasade, i tråd med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet, men slik at lysreklame ikke er til sjanse for beboerne i eiendommen.

Ledninger, rør og andre nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, bod, eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Eiendommen er knyttet til gassanlegg i henhold til gjeldende forskrifter.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsen som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle

ordensregler fastsatt av årsmøtet sameiermøte, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

3. Parkering

Fordeling av garasjeplasser som tilleggsdeler følger av seksjonsbegjæringen. Plasser som er seksjonert som tilleggsdeler kan bare selges sammen med hoveddelen.

Det er kun seksjonseiere og leietakere i sameiet som kan leie garasjeplasser.

Sameiets utendørs parkeringsplasser er til felles bruk. Seksjonseiere kan gis midlertidig bruksrett til plassene mot betaling av leie til sameiet. Styret forvalter bruk og utleie av plassene.

4. Bruk av fellesareal

Næringsseksjonen har midlertidig rett til bruk av utendørs fellesareal på det området som er markert på vedlagte kart mot å yte et årlig vederlag til boligseksjonene og forestå løpende drift og vedlikeholdet for arealet.

Vedlegg 1: Kart over sameiets fellesareal

Næringsseksjonen kan kun benytte arealet til den bruk som er tillatt etter disse vedtekter. Endringer i dagens bruk skal meldes til styret. Nærmere rettigheter og plikter knyttet til næringsseksjonens bruksrett følger av egen avtale mellom sameierne.

Vedlegg 2: Bruksavtale

5. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets fellesutgifter, d.v.s utgifter som ikke kan relateres direkte til noen seksjon, skal dekkes av sameierne, og fordeles i henhold til en eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen.

Så langt det er mulig skal fellesutgifter søkes delt mellom bolig- og næringsseksjoner slik at utgifter som relateres til næringsseksjoner dekkes av disse, og utgifter som relateres til boligseksjoner dekkes av disse.

Alle utgifter som relateres til parkeringskjeller og parkeringsrampe, samt avsetning til vedlikehold av disse, skal fordeles pr. plass.

6. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt tilhørende parkeringsareal / garasje påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes det som egen seksjon fra og med forgreningspunktet (teknisk rom) inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med boligseksjonens sikringsboks. Dørene til den enkelte seksjon, og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Garasjeporter vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger er sameiets ansvar.

7. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter.

8. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fem andre medlemmer, hvorav ett medlem velges som varamedlem. Funksjonstid for styreleder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlem velges for ett år om gangen.

Styret for sameiet skal til enhver tid ha minimum en representant fra næringsseksjonen. Årsmøtet velger styreleder.

9. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Styremøtet ledes av styrets leder. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

10. Firmategning

Styret tegner sameiets navn i fellesskap.

11. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager.

Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det, senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13. Møteledelse og avstemning

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Har man ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Om årsmøtet

I årsmøtet har sameierne stemmerett i henhold til den sameiebrøk som de har, jfr. lov om eierseksjoner § 37.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, eller ha med seg rådgiver.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøter, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig frafall.

15. Revisor

Det skal velges revisor i samsvar med lov om eierseksjoner § 45.

16. Sikkerhet

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

17. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, og etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i henhold til panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke- økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

18. Bygningsmessige arbeider.

Større utvendige arbeider, som f. eks. utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

19. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Doknr: 6949 Tinglyst: 19.10.2005 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**AVTALE**

er inngått mellom partene AVINA AS og GRETA KVARSNES
og eiendommene gnr. 5 bnr. 7, Orkdalsveien 54, v/ AVINA AS, (heretter kalt O54).
og gnr. 5 bnr. 327, Orkdalsveien 53, v/ Greta Kvarsnes (heretter kalt O53).

Bakgrunn for avtalen.

Vanntilførselen til O53 går i dag gjennom kjelleren til O54 og er en forgrening av hovedvannledningen til O54. Vannledningen er renoveret med stengekran og påmontert vannmåler. Dette arbeidet er utført og bekostet av AVINA AS. Årsaken til at vanntilførselen går igjennom eiendommen O54 skyldes at begge eiendommene i sin tid var eiet av samme eier og at denne løsningen sannsynligvis var valgt av praktiske årsaker. Når det gjelder avtalen mellom tidl. eier Gjensidige og Greta Kvarsnes da eiendommen O53 ble overdratt, var dette med vanntilførsel fra O54 avtalt som en permanent ordning. Til orientering så finnes ingen skriftlig dokumentasjon som viser en slik avtale i kjøpsdokumentene til AVINA AS vedr. kjøpet av O54.

For eiendommen O53 er situasjonen slik at kostnadene ved å montere egen vanntilførsel vil være meget problematisk og påføre urimelig store kostnader.

For begge parter så medfører det ingen praktiske problemer å opprettholde ordningen slik den er i dag.

Avtalens innhold.**1.0 Vanntilførsel.**

AVINA AS tillater at vanntilførsel til eiendommen O53 er lagt som åpent vannrør, med krav for avstegning og vannmåler, i kjeller til O54, (i rom nr. 010).

2.0 Eiendomsrett til vannledningen.

Vannledning med påmontert utstyr er O54's eiendom og gjelder den del av vannledningen som ligger innenfor O54's ytre grensemål.

3.0 Vannmåler.

Det er i henhold til kommunale forskrifter for næringsseksjoner montert egen vannmåler for måling av vannforbruk til O53. Bruk av vannmåler reguleres av de samme kommunale forskrifter.

4.0 Avlesning av vannmåler og betaling av kommunale vann og avløpsavgifter.

Vannmåleren avleses av AVINA AS og forbruk innrapporteres til Orkdal Kommune i henhold til kommunale forskrifter. Betaling av kommunal vann- og avløpsavgift etter målt vannforbruk er O53's ansvar.

5.0 Avstegning av vannledning og vedlikeholdskostnader.

I tilfeller hvor det er nødvendig med avstegning av hovedvannledningen i O54 på grunn av vedlikeholdsarbeid så vil vanntilførselen til O53 automatisk bli avstengt. Før dette skjer så skal det sendes en melding om dette til den annen part så raskt som mulig.

Nødvendig vedlikeholdskostnader som berører den delen av vannledningen som berører denne avtalen bekostes av O53.

Tillegg til avtalen.

På grunn av at bygningene på begge eiendommer er så nært sammenbygget og utgjør på en måte en helhet, så er det nødvendig at det eksisterer et samarbeid med hensyn til bruk av uteareal.

6.0 Plassering av renovasjonsdunker.

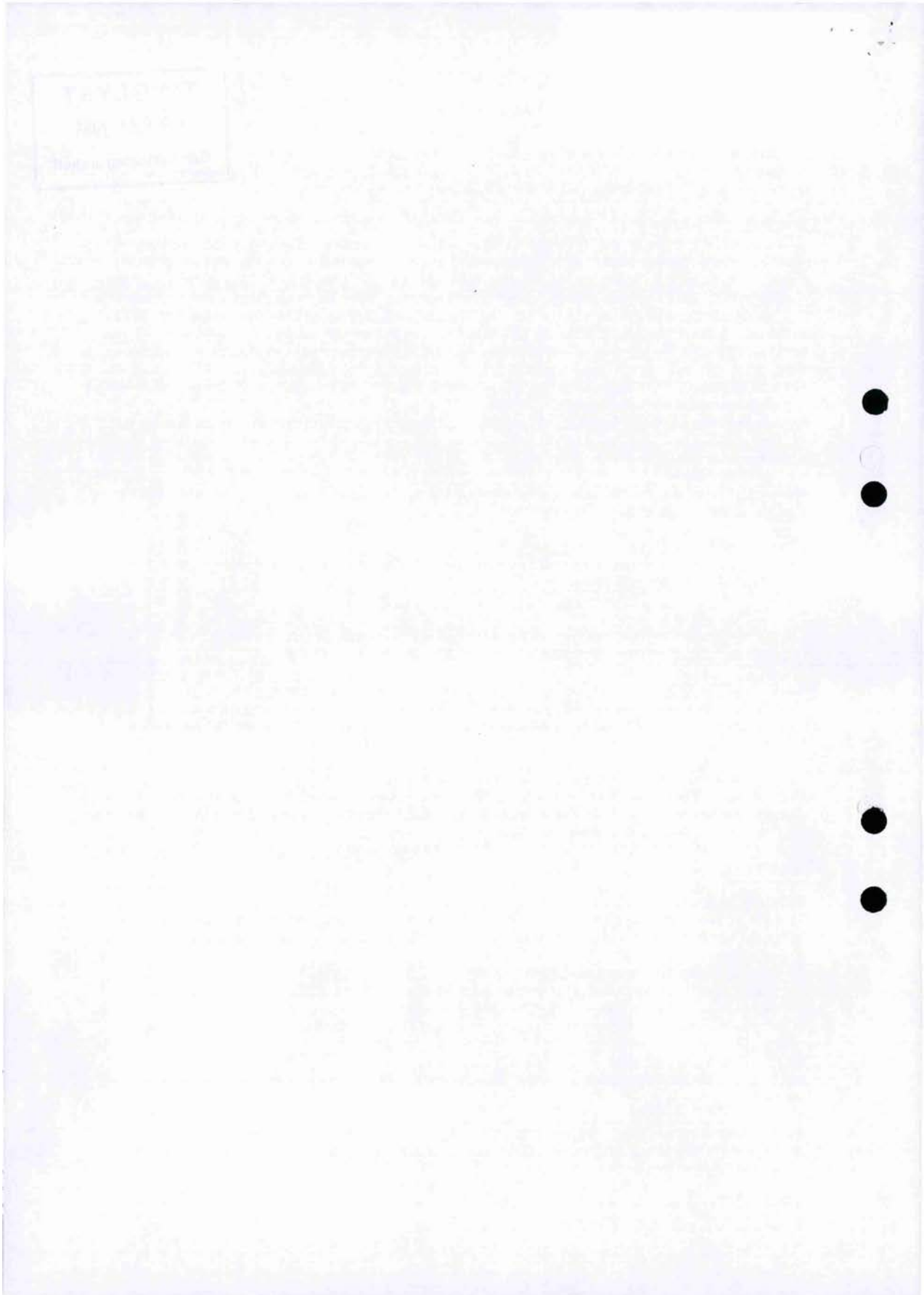
Det tillates ikke at renovasjonsdunker eller annet avfall som berører leietakere i O54 plasseres på eiendommen O53. Begge parter plikter til at dette ikke skjer og at uteareal på begge eiendommer holdes fri for rask og avfall. Alle renovasjonsdunker som berører O54 skal plasseres i eget avfallsrom i kjeller.

7.0 Deponering av snø.

Begge parter plikter til ikke å deponere snø på den annen parts eiendom som følge av brøyting på egen eiendom.

8.0 Montering av utstyr, antenner osv.

Det tillates ikke montering av antenner eller annet fastmontert utstyr på den annen parts bygning som berører leietakere i den annen parts bygning.





8.1 Som følge av dette skal O54 fjerne et kjøleagregat, som i dag er montert på O54's nord/østre vegg og tilhører AVINA AS, når den annen part måtte kreve dette, men ikke før det foreligger konkrete planer for utbygging av eiendommen O53.

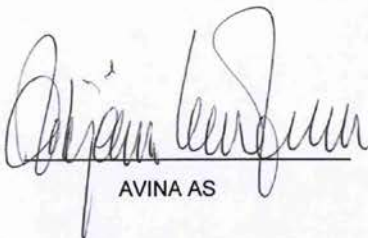
9. 0 Avtalens varighet.

Denne avtalen kan ikke sies opp av noen av partene.

10.0 Tvister.

Twister som måtte oppstå partene imellom skal føres

Orkanger 01. april 2005


AVINA AS


GRETA KVARSNES

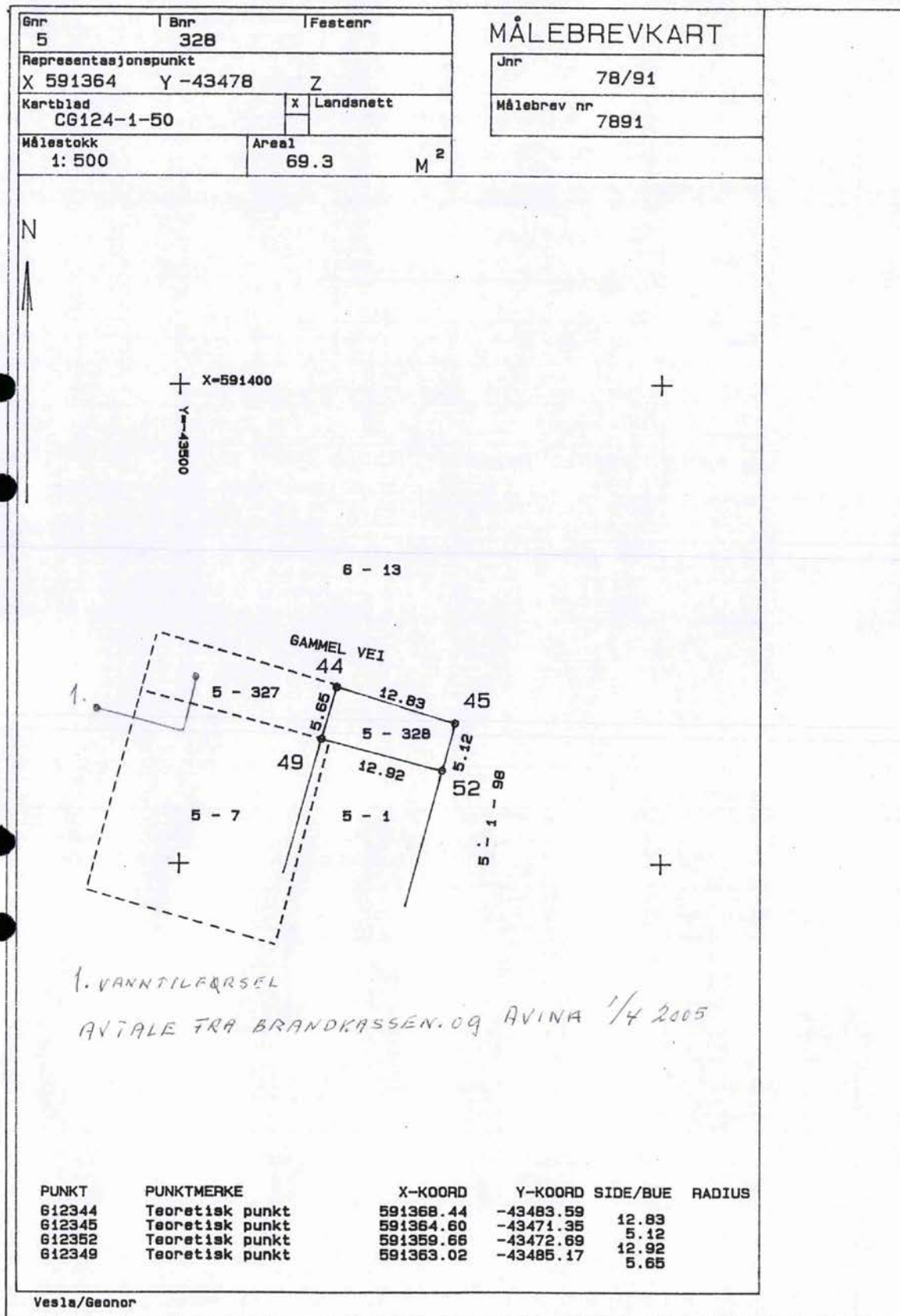
Påtegning:

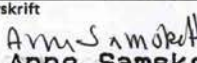
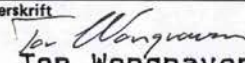
*Som bestyrer for konkurssbo Avina AS
samskylder jeg med dette i
tinglysning av nærværende avtale.*

Trondheim, den 12. 10. 2005

Terje Engelbrektsen

ADVOKAT
TERJE ENGBRETSSEN
Beddingen 8
7014 TRONDHEIM



Kommune Orkdal		MÅLEBREV ☒ uten grensejustering, ☐ med grensejustering J.nr. 78/91 Målebrev nr. 7891 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	5	328	
Bruksnavn/adresse		Dagbokstempel	
Areal			
69.3			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	28.08.91		
Rekvirent	Kjersti Røhme		
Bestyrer	Tor Wongraven		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Rømme Øvre gnr.5 bnr.7.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Orkanger	13.11.91	 Arne Samskott	 Tor Wongraven
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87			



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601405384
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 958731558
Navn ORKDAL KOMMUNE
Adresse Postboks 83, 7301 ORKANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
291041	NÆSS SIGFRED		RIMIVEIEN 18 B, 7300 ORKANGER
130253	BAKKEN ANNE LISE		RIMIVEIEN 18 G, 7300 ORKANGER
290432	SANDE JOSTEIN		RIMIVEIEN 18 C, 7300 ORKANGER
210155	ØIANGEN JAMILAH BINTE		RIMIVEIEN 18 H, 7300 ORKANGER
989784439	HJØRNEGÅRDEN ORKANGER AS		Trondheimsveien 40 B, 7300 ORKANGER
928009904	BÅRDSHAUG HERREGÅRD AS		Postboks 33, 7300 ORKANGER
180737	SANDVE KARIN SYNNØVE		RIMIVEIEN 18 D, 7300 ORKANGER
210762	EVJEN FREDRIK		RIMIVEIEN 18 E, 7300 ORKANGER
030864	OLSEN INGER JOHANNE		HJØRNEGÅRDEN, RIMIVEIEN 18 F, 7300 ORKANGER
201051	BREUNIG SVEND GEORG		RIMIVEIEN 18 A, 7300 ORKANGER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1638
Gnr 5
Bnr 7

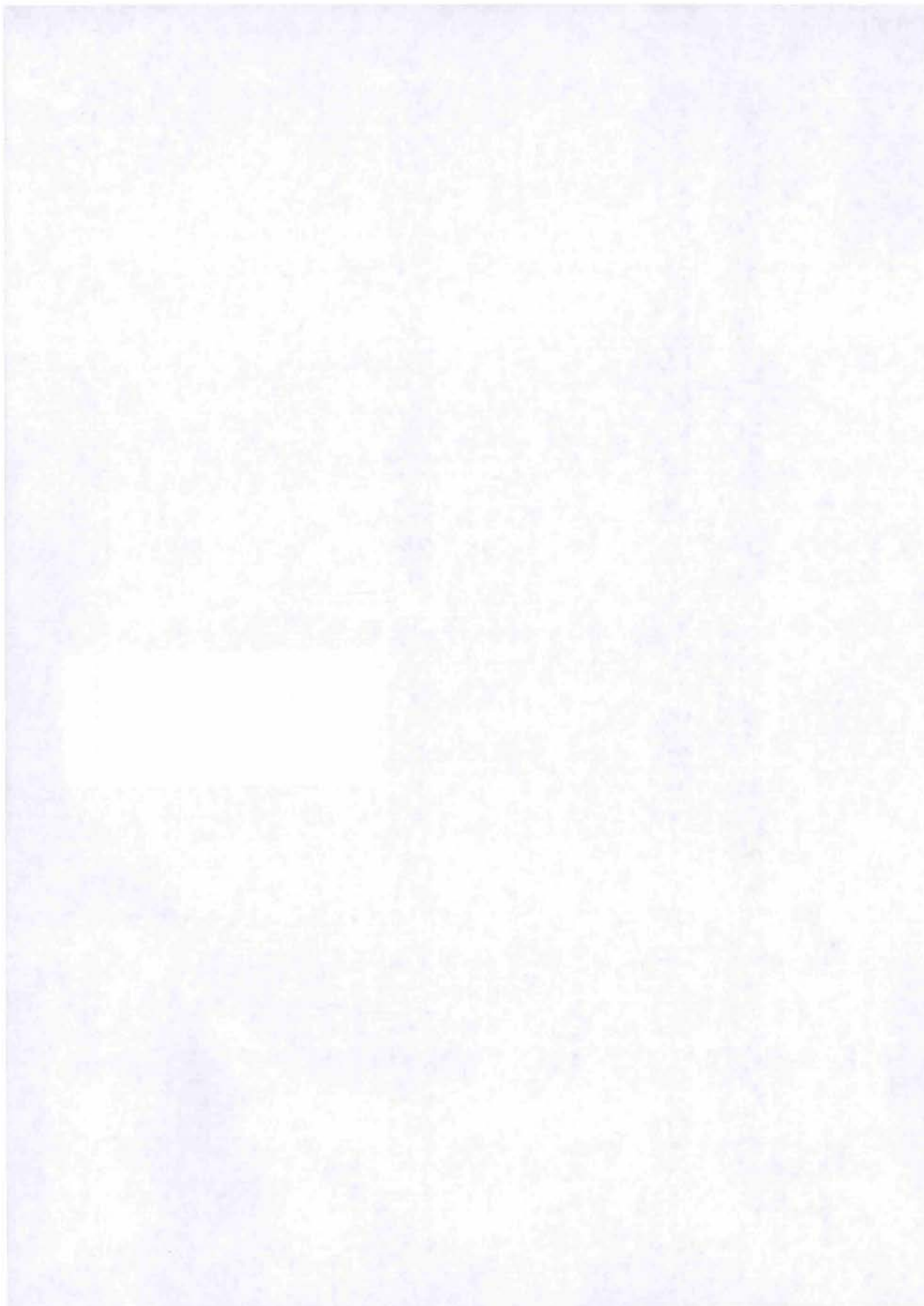
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 189680 Tinglyst: 06.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

18.01.2013 13.24

Side 1 av 1



Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn <i>Hjørnegården Sameie</i>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse <i>Rimivn. 18</i>	
Postnr. <i>7300</i> Poststed <i>Oranger</i>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

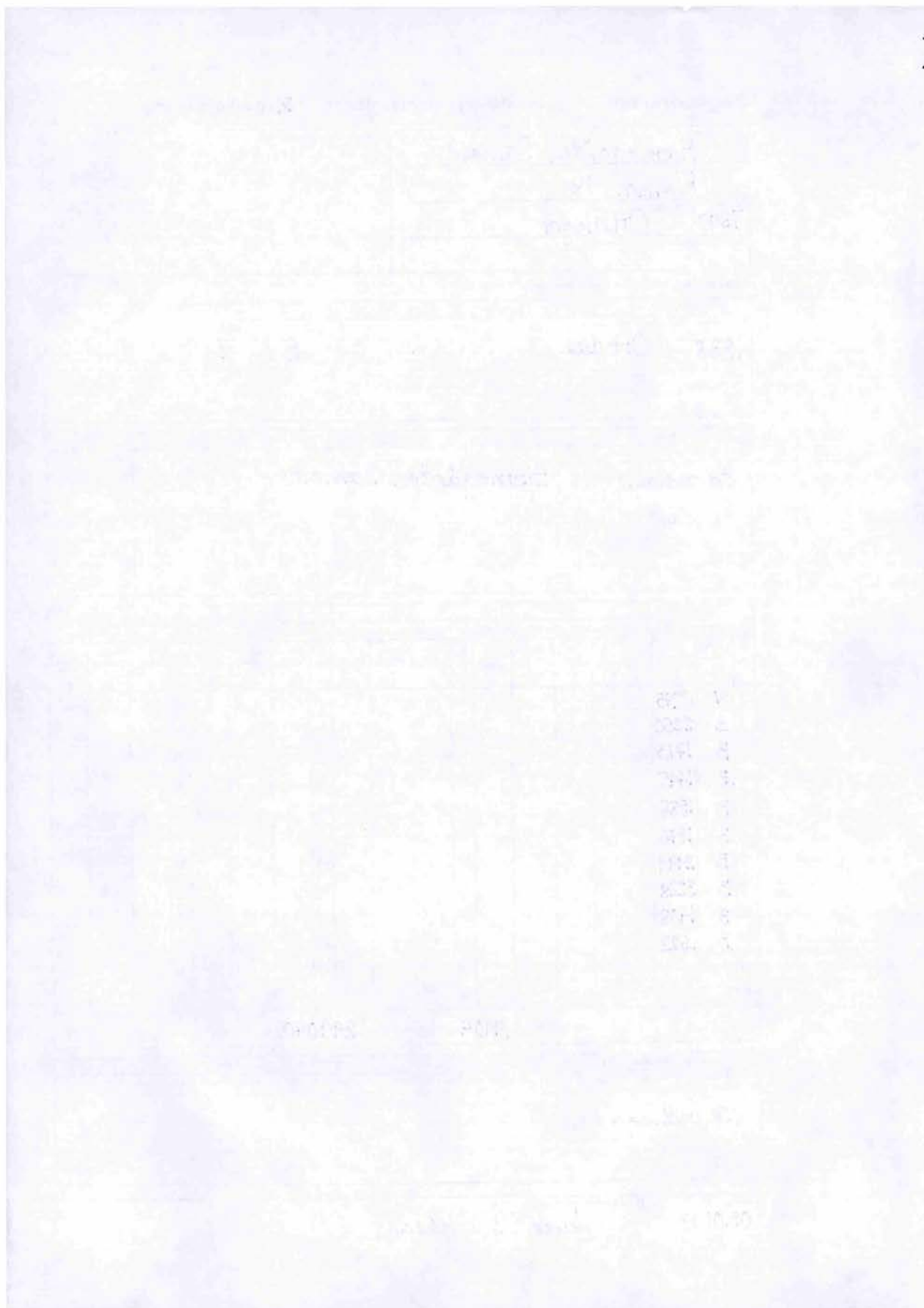
1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
<i>1638</i>	<i>Ortdal</i>	<i>5</i>	<i>7</i>

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
<i>Se vedlagte liste</i>	<i>Hjørnegården Sameie</i>	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	<i>N</i>	<i>12275</i>		13				25				37			
2	<i>B</i>	<i>2250</i>		14				26				38			
3	<i>B</i>	<i>1713</i>		15				27				39			
4	<i>B</i>	<i>1445</i>		16				28				40			
5	<i>B</i>	<i>1588</i>		17				29				41			
6	<i>B</i>	<i>1376</i>		18				30				42			
7	<i>B</i>	<i>2999</i>		19				31				43			
8	<i>B</i>	<i>3228</i>		20				32				44			
9	<i>B</i>	<i>1408</i>		21				33				45			
10	<i>B</i>	<i>1622</i>		22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: <i>29904</i>								= nevner: <i>29904</i>							

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
<i>Se vedlegg</i>	

Dato <i>03.01.13</i>	Utstederens underskrift <i>Anne Lise Bakken</i>
-------------------------	--



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

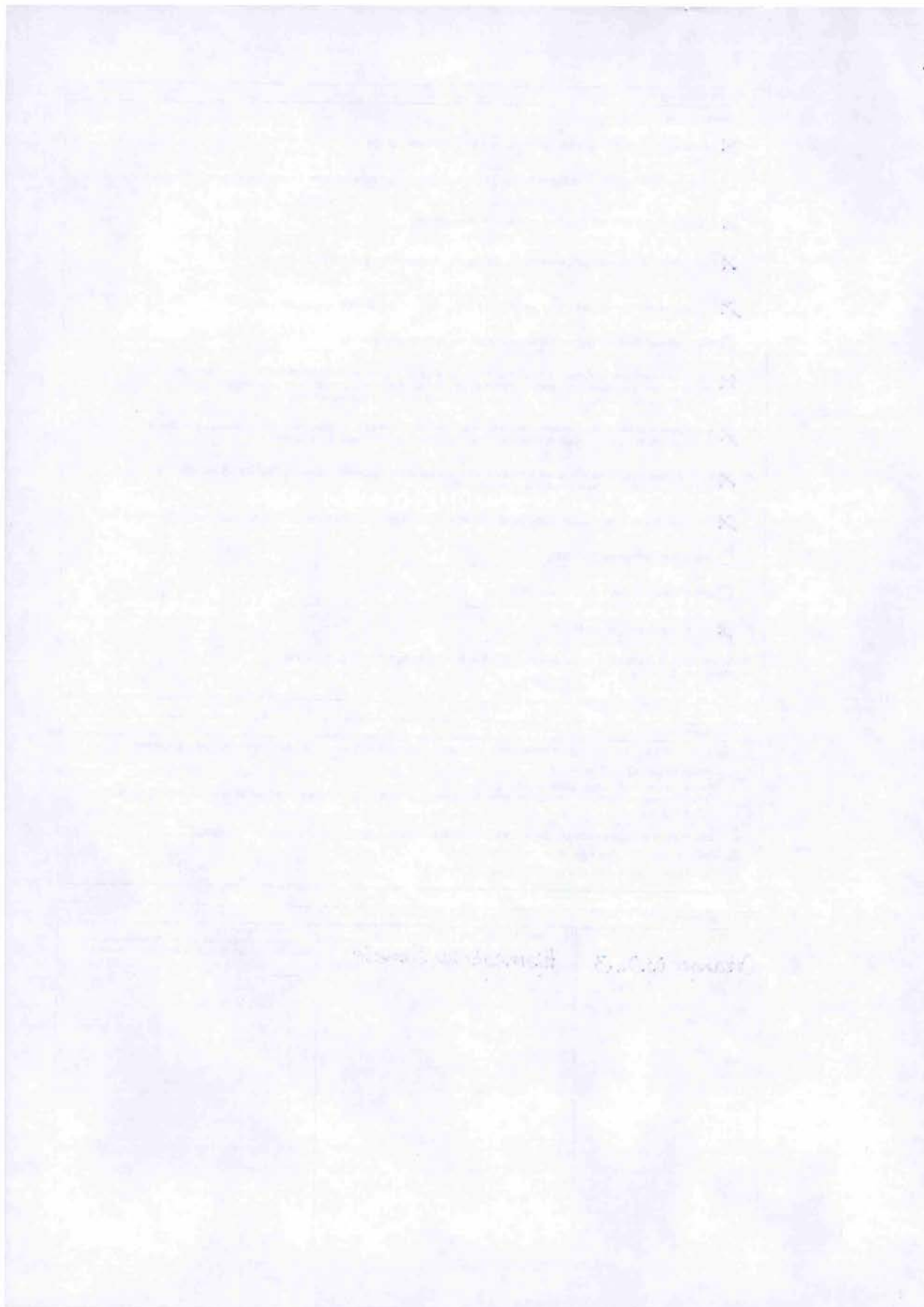
6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebraken reduseres)
Oranger 03.01.13	Hjørnegården Sameie	



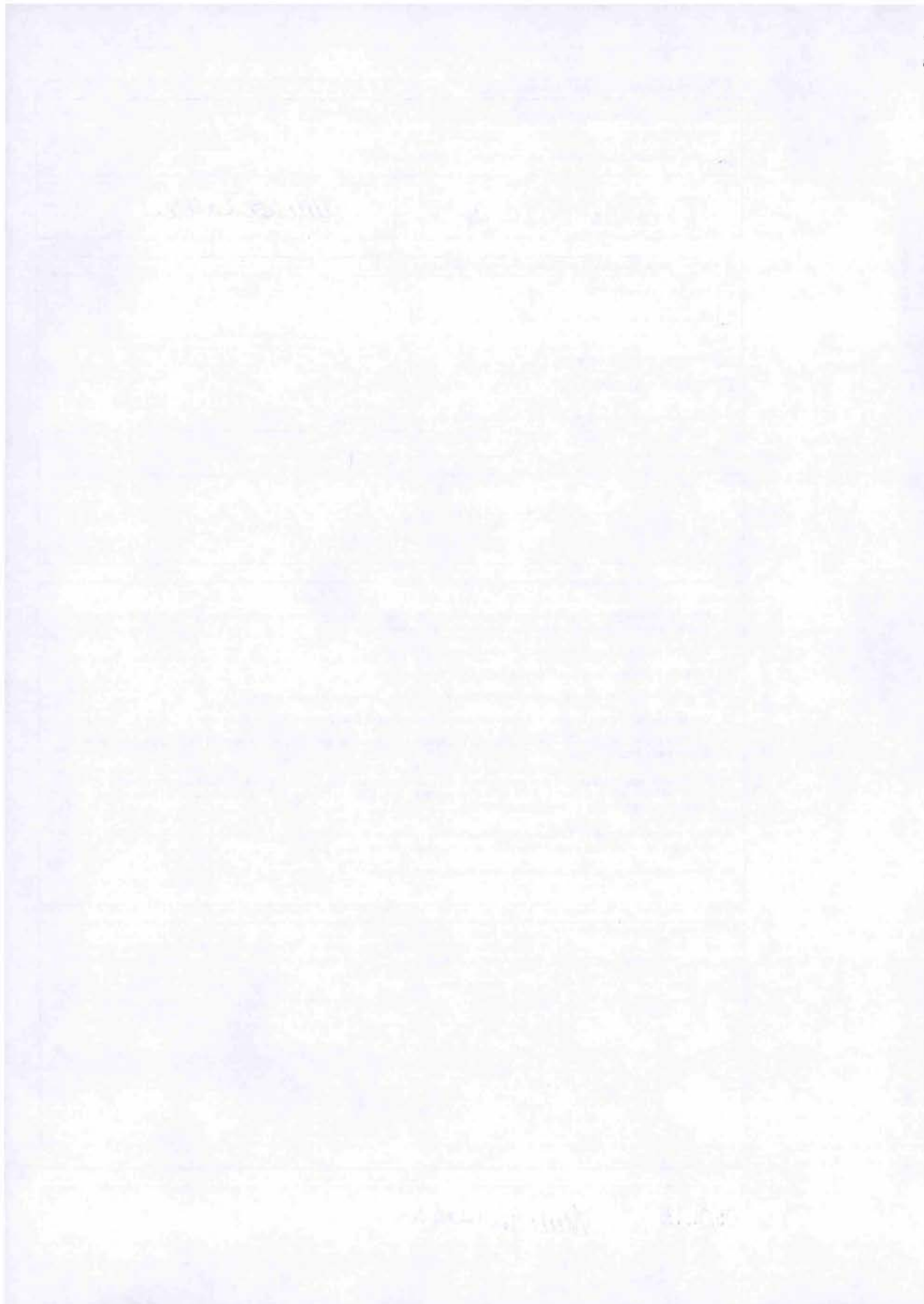
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato <i>Orkdal 03.01.13</i>	Underskrift <i>Annelise Bakken</i>

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr. <i>5</i>	Bnr. <i>7</i>	Festnr.	Snr.	Kommune <i>ORKDAL</i>
Dato <i>18/1-2013</i>		Stempel og underskrift <i>Elin T. Strømseide</i>		

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato <i>03.01.13</i>	Utstederens underskrift <i>Annelise Bakken</i>
-------------------------	---

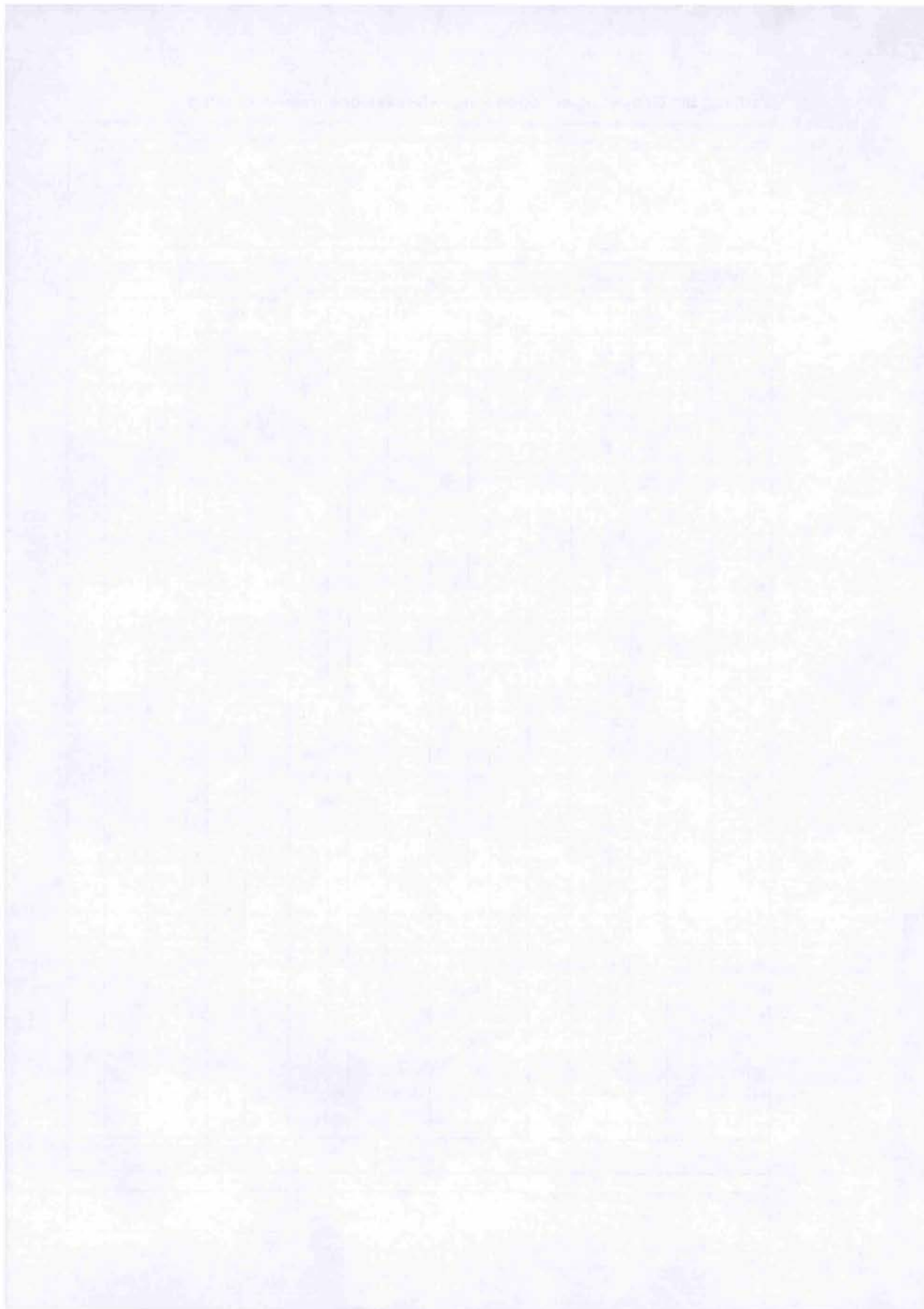


Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Seksjonsnr.				

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151			
62				92				122				152			
63				93				123				153			
64				94				124				154			
65				95				125				155			
66				96				126				156			
67				97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				0				= nevner:							

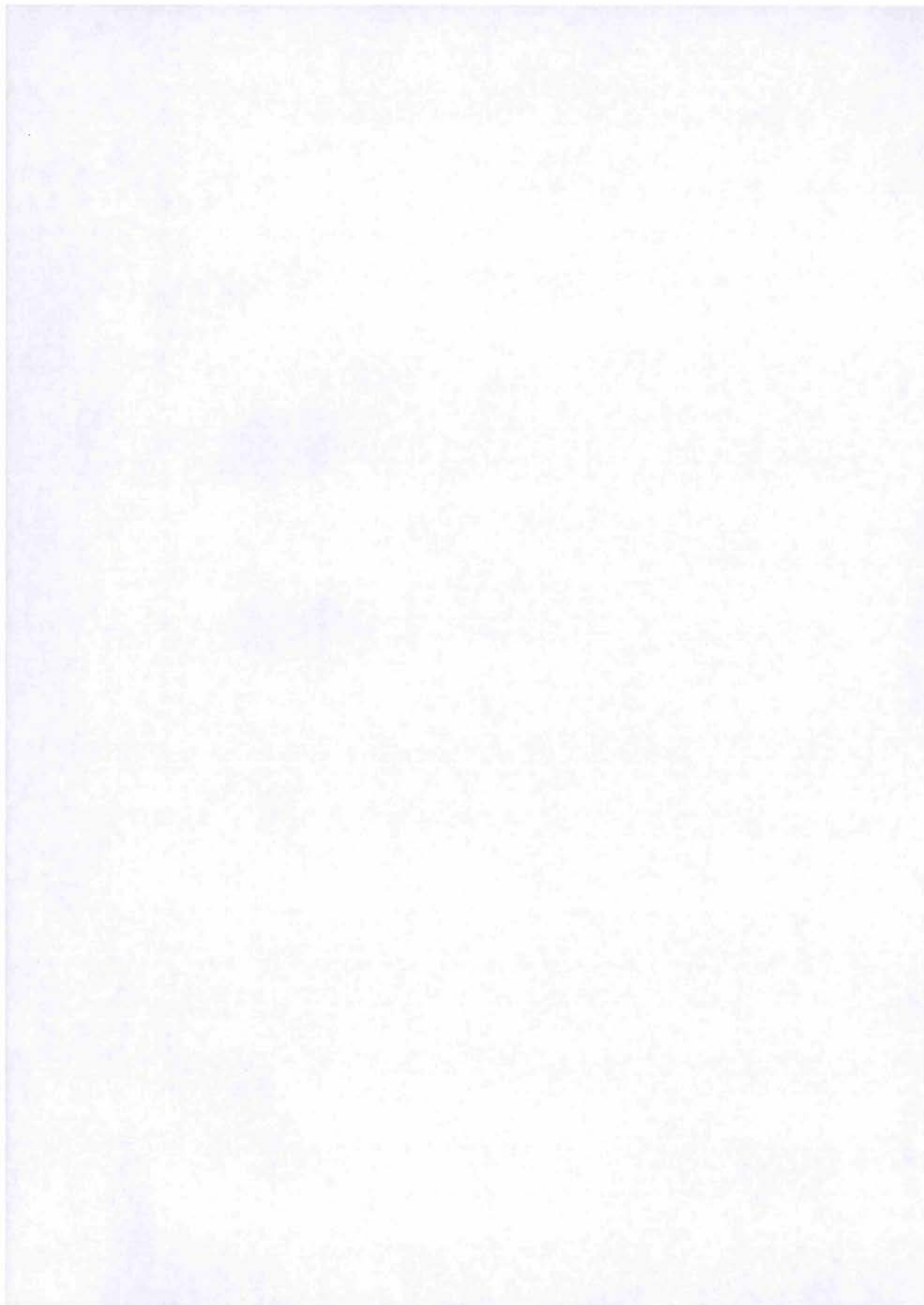
Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------



Vedr. punkt 4.

Endringer består i :

1. I næringsseksjonens (seksjon 1) kjeller er det en bod som tilhører seksjon 4. Den flyttes til nytt areal i 1 etg.
2. Heissjakt, avfallssjakt og teknisk rom er fra før tinglyst på næringsseksjon (1). Disse skal nå tinglyses som fellesareal.
3. Den ene av seksjon 1 sine tre garasjeplasser (1. etg) skal nå tilhøre seksjon 2.



BEKREFTELSE

Et enstemmig sameie-møte vedtar i dag 29.10.2012 at alle seksjonseiere gir sitt samtykke til reseksjonering av Hjørnegården Sameie 7300 Orkanger Gnr. 5 Bnr.7

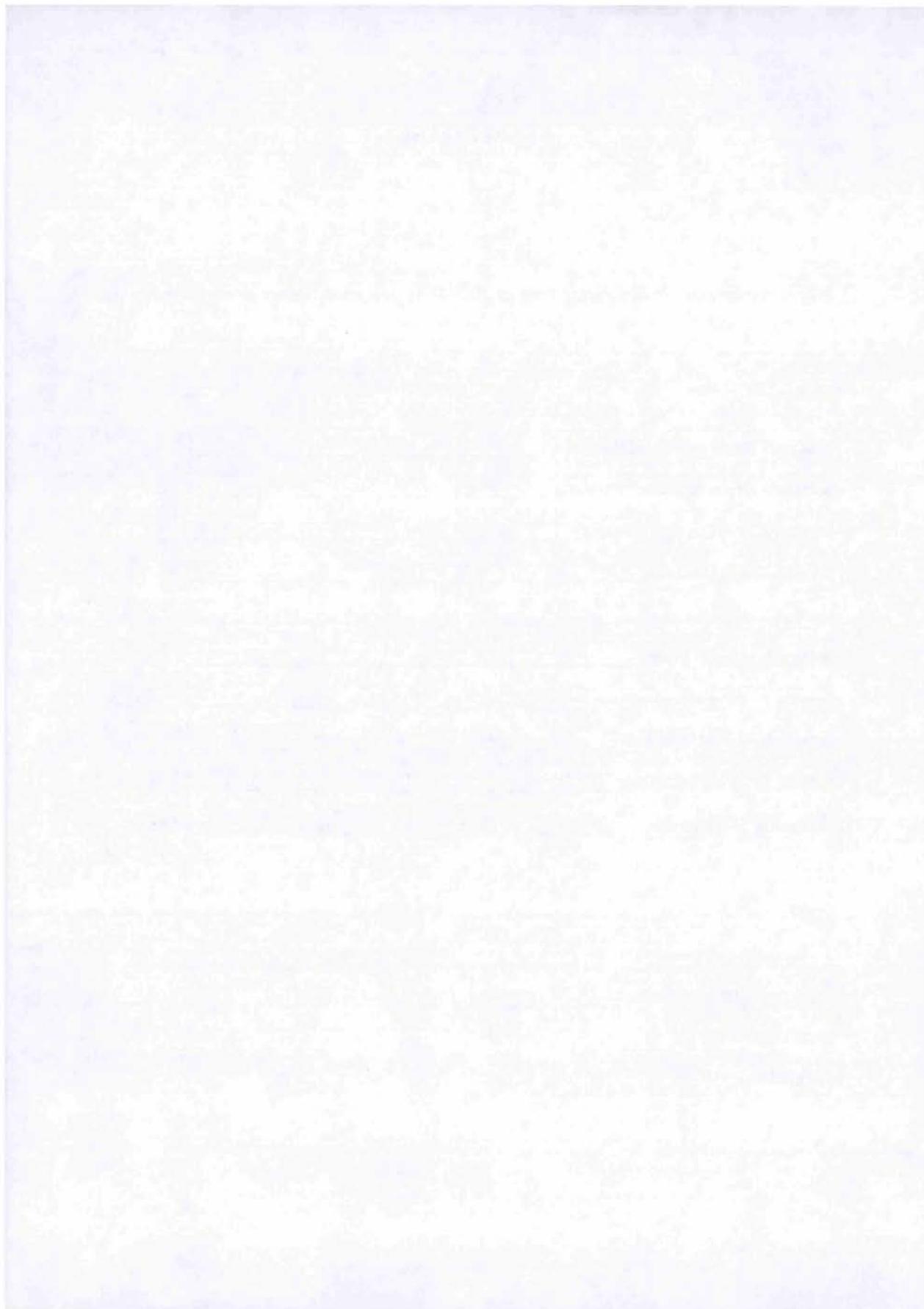
Seksjon 1 : Hjørnegården Orkanger AS Vestin Opreylen Orgnr: 989784439
Seksjon 2 : Irene og Svend G Breunig Svend G. Breunig p.nr: 201051 [redacted]
Seksjon 3 : Berit og Sigfred Næss Sigfred Næss p.nr: 291041 [redacted]
Seksjon 4 : Jostein Sande Jostein Sande p.nr: 290432 [redacted]
Seksjon 5 : Karin Sandve Karin Sandve p.nr: 180737 [redacted]
Seksjon 6 : Fredrik Evjen Fredrik Evjen p.nr: 210762 [redacted]
Seksjon 7 : Inger Johanne Olsen Inger J. Olsen p.nr: 030864 [redacted]
Seksjon 8 : Anne Lise Bakken Anne Lise Bakken pnr: 130253 [redacted]
Seksjon 9 : Jamilah Øiangen J. Øiangen pnr: 210155 [redacted]
Seksjon 10 : Marit Muller Marit Muller, Bårdshaug Herregård Org nr: 928009904

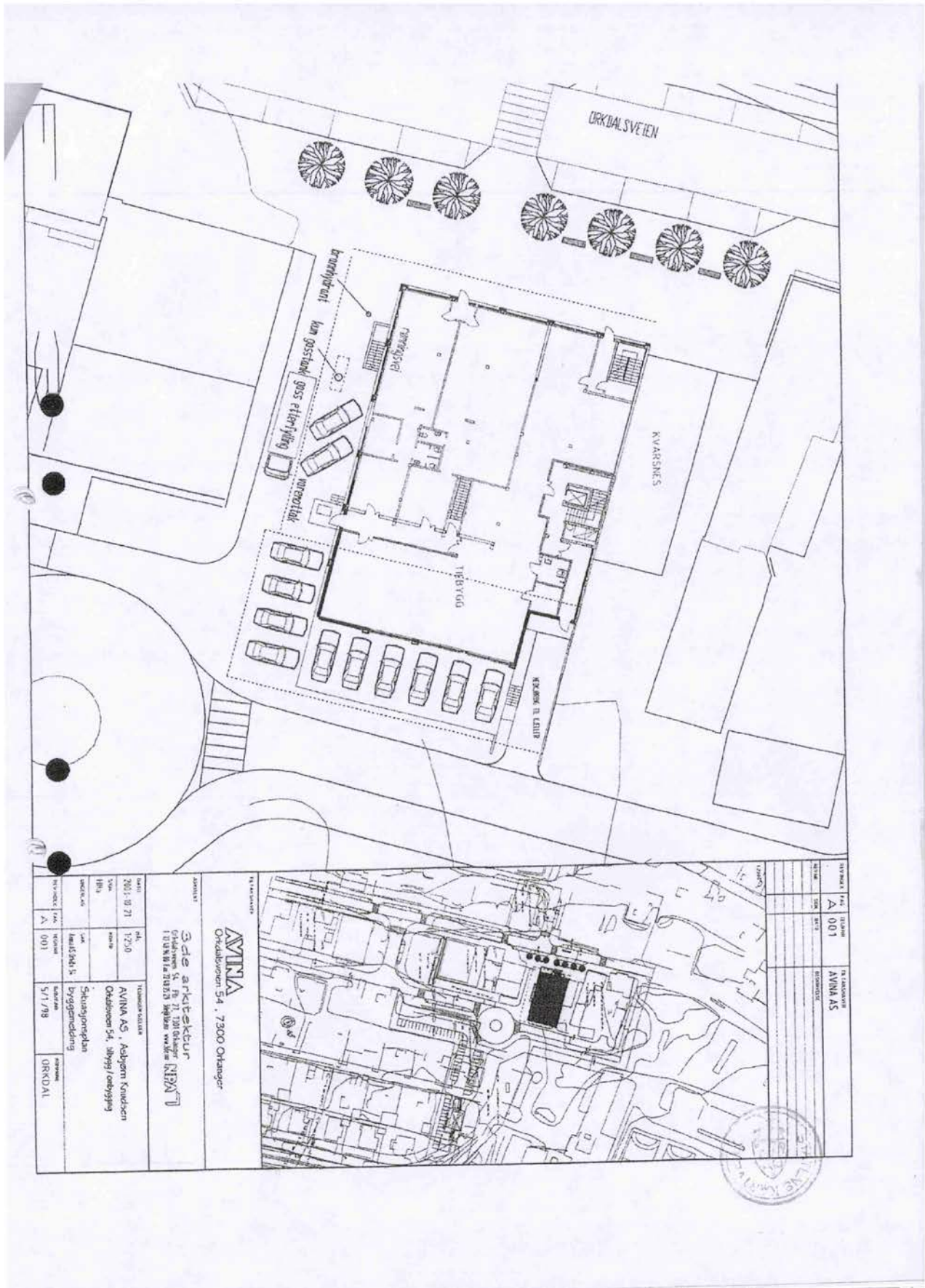
Orkanger 29.10.2012

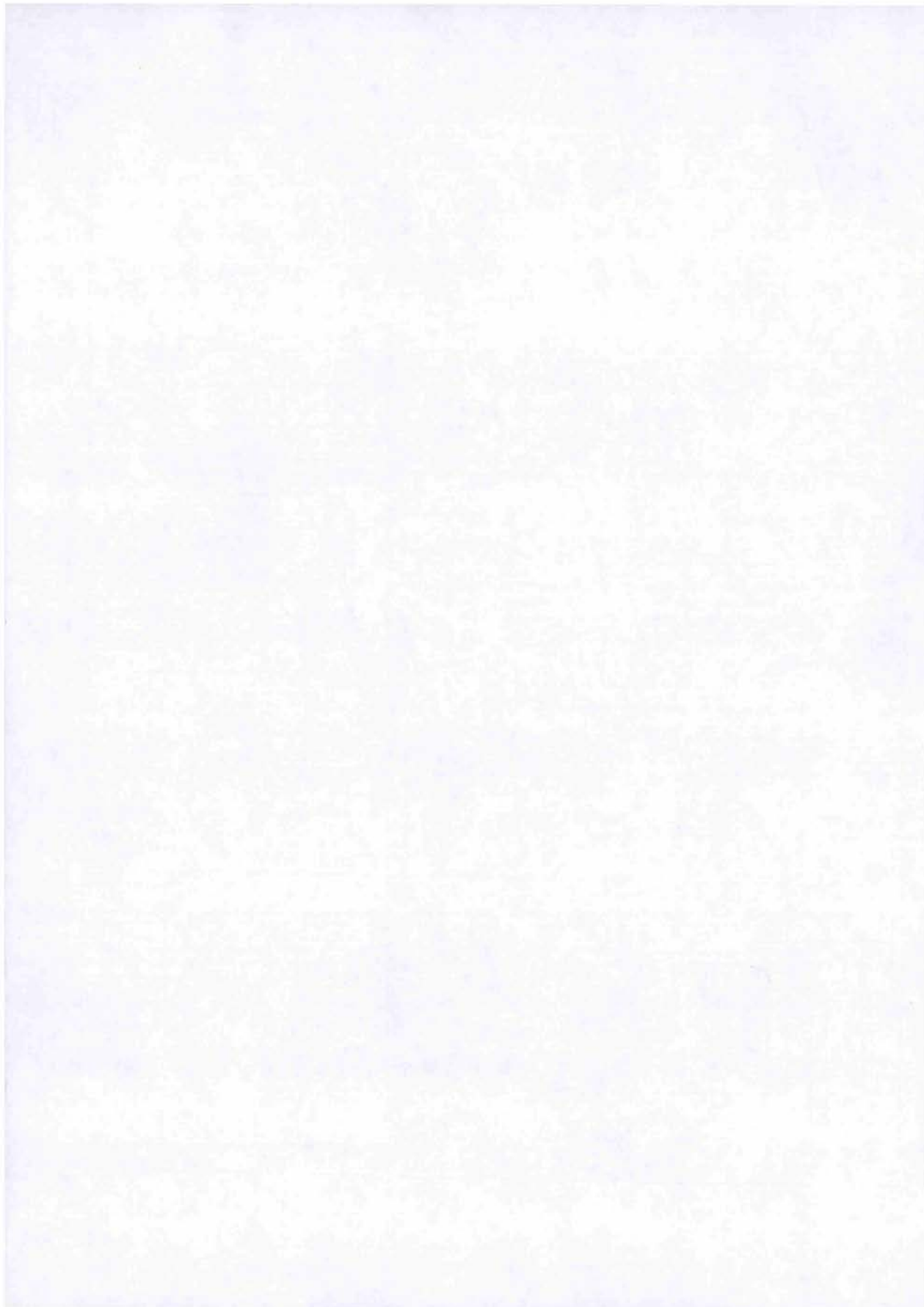
Anne Lise Bakken

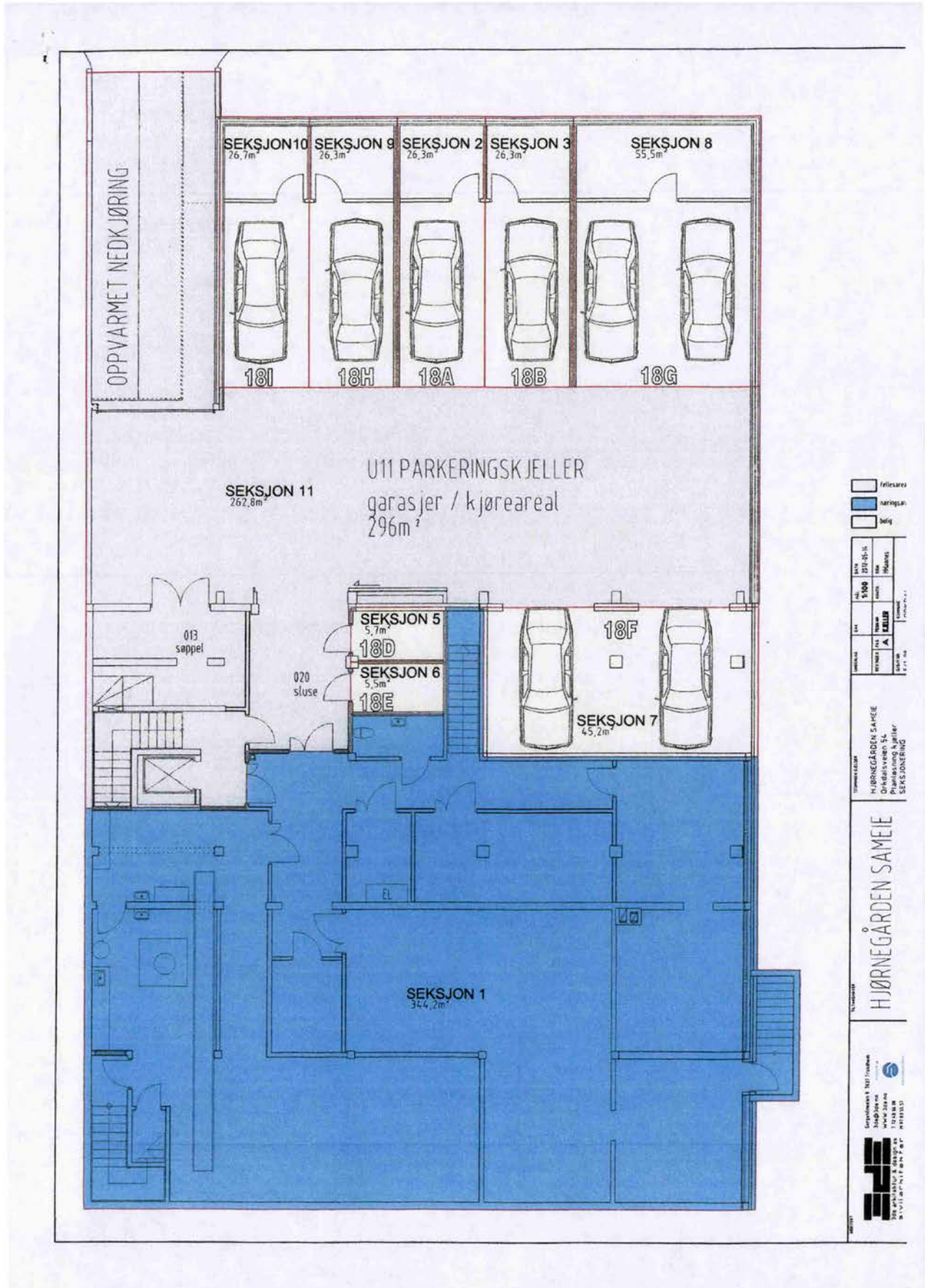
Anne Lise Bakken

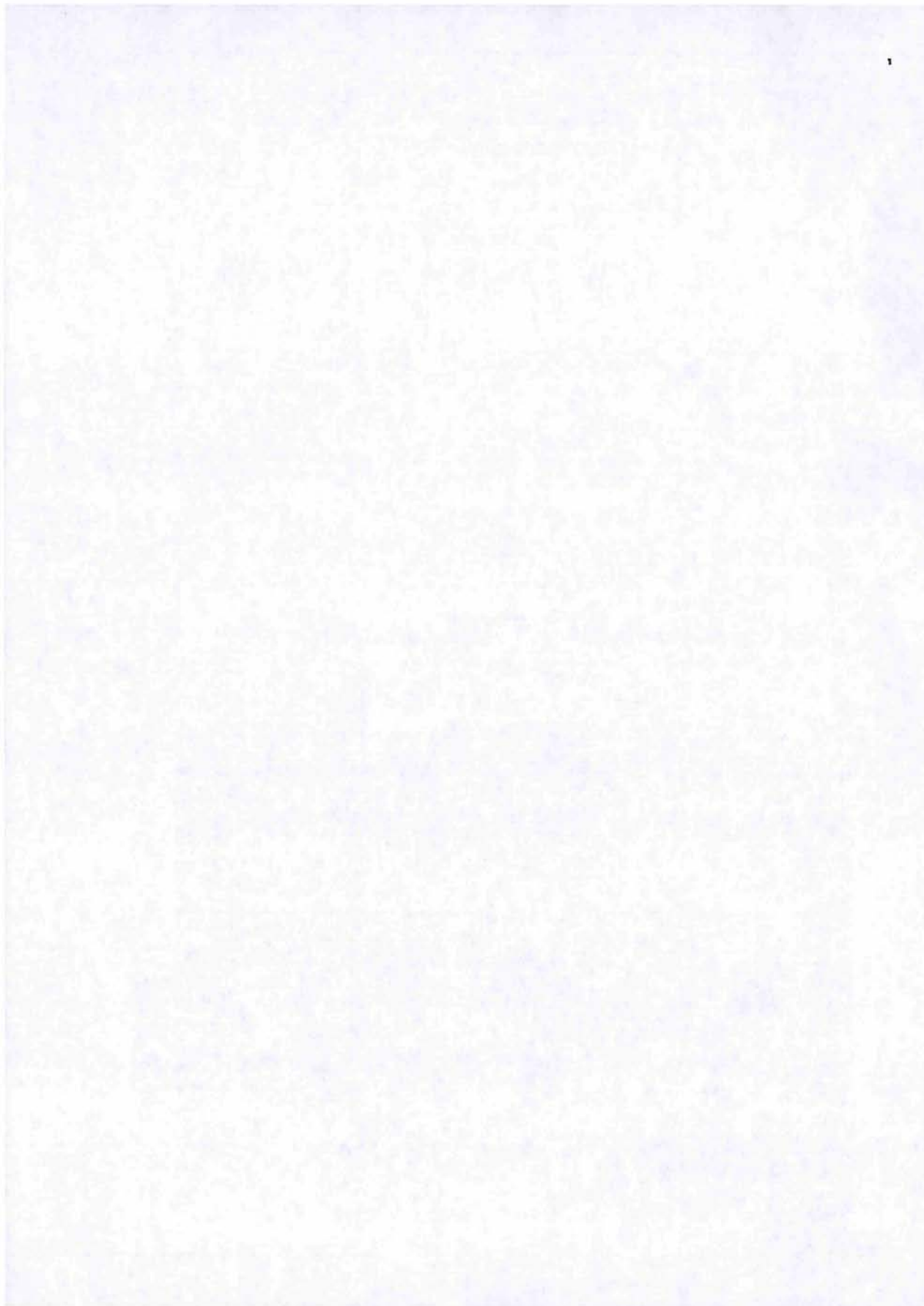
Styreleder

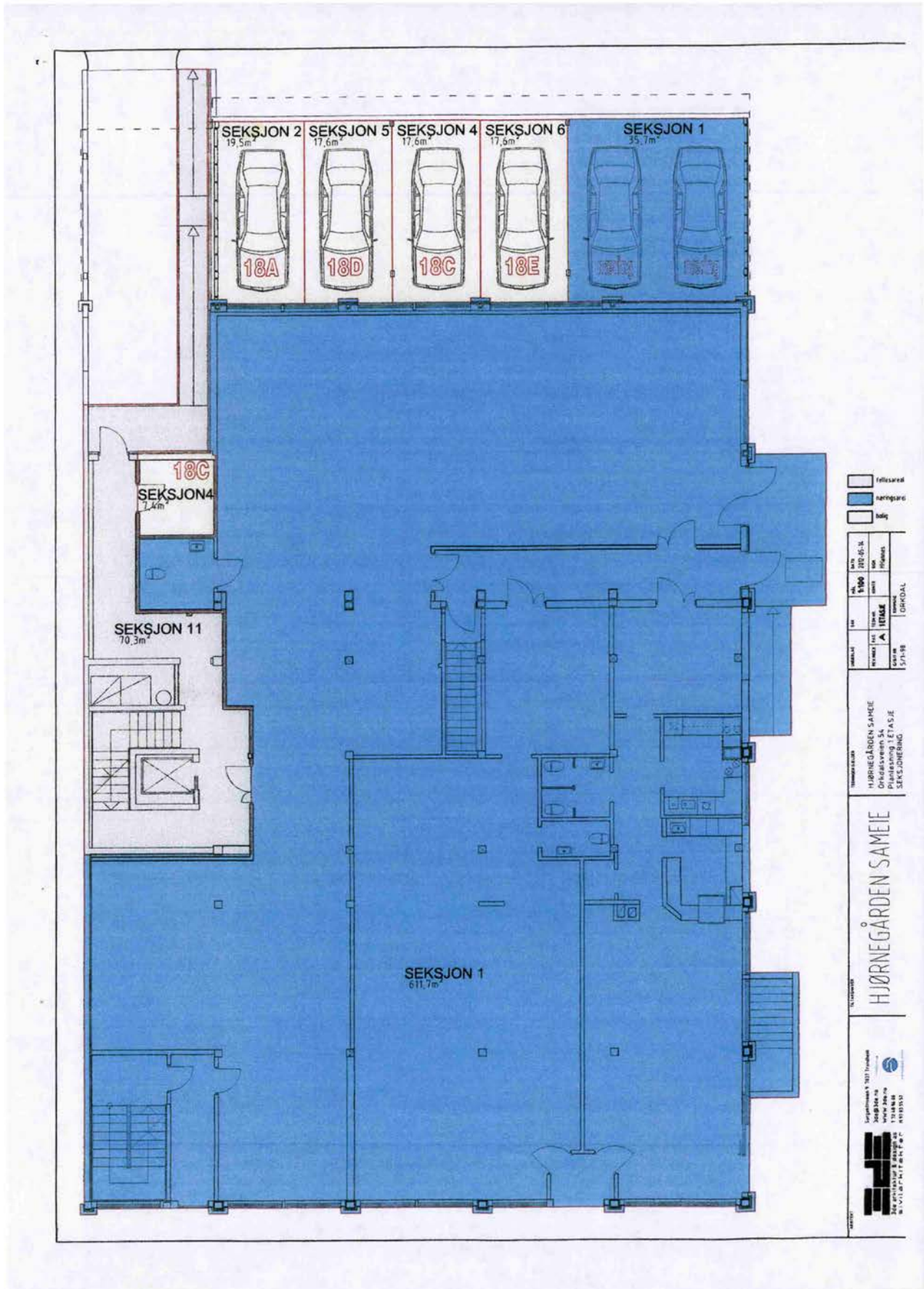


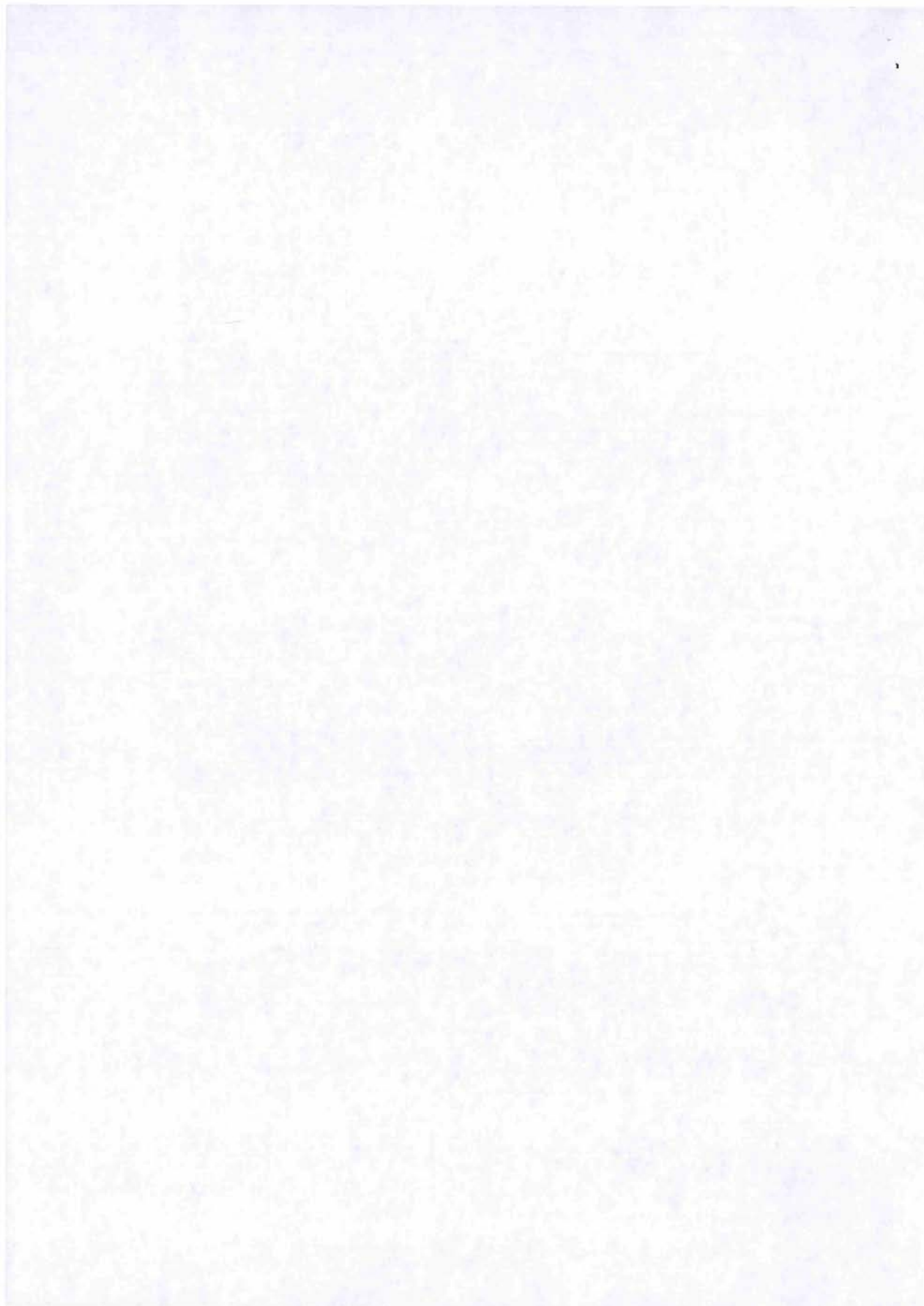


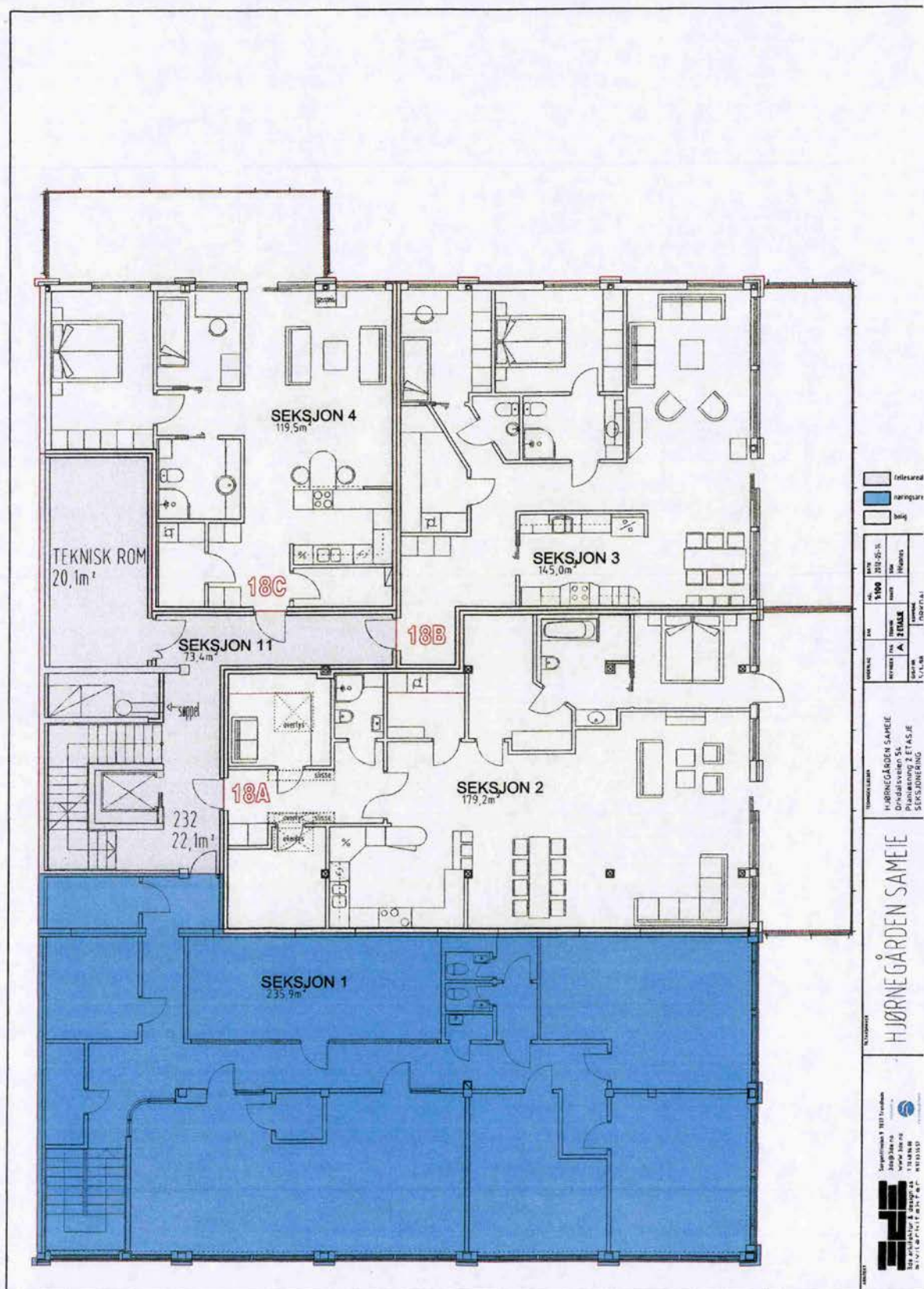


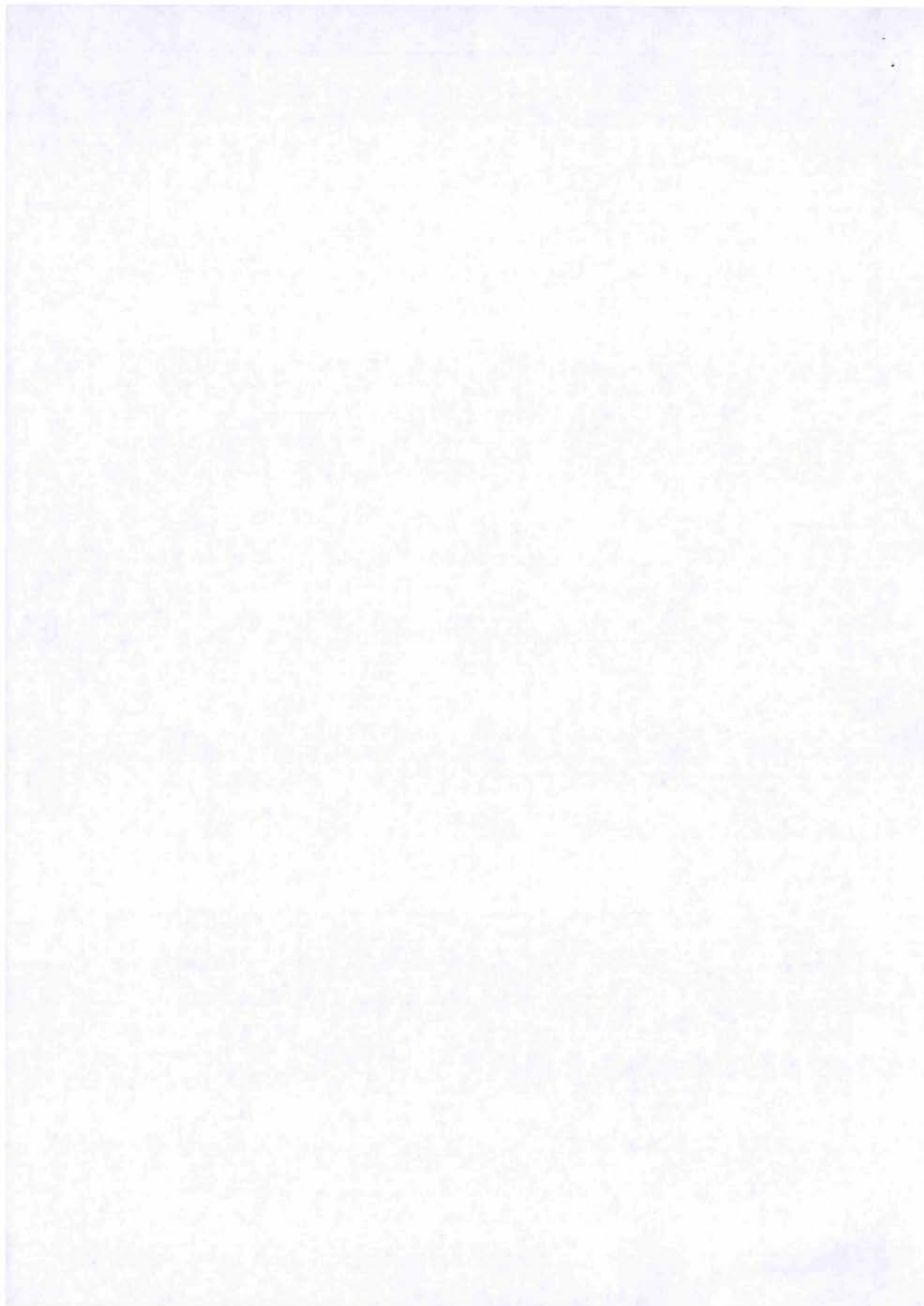


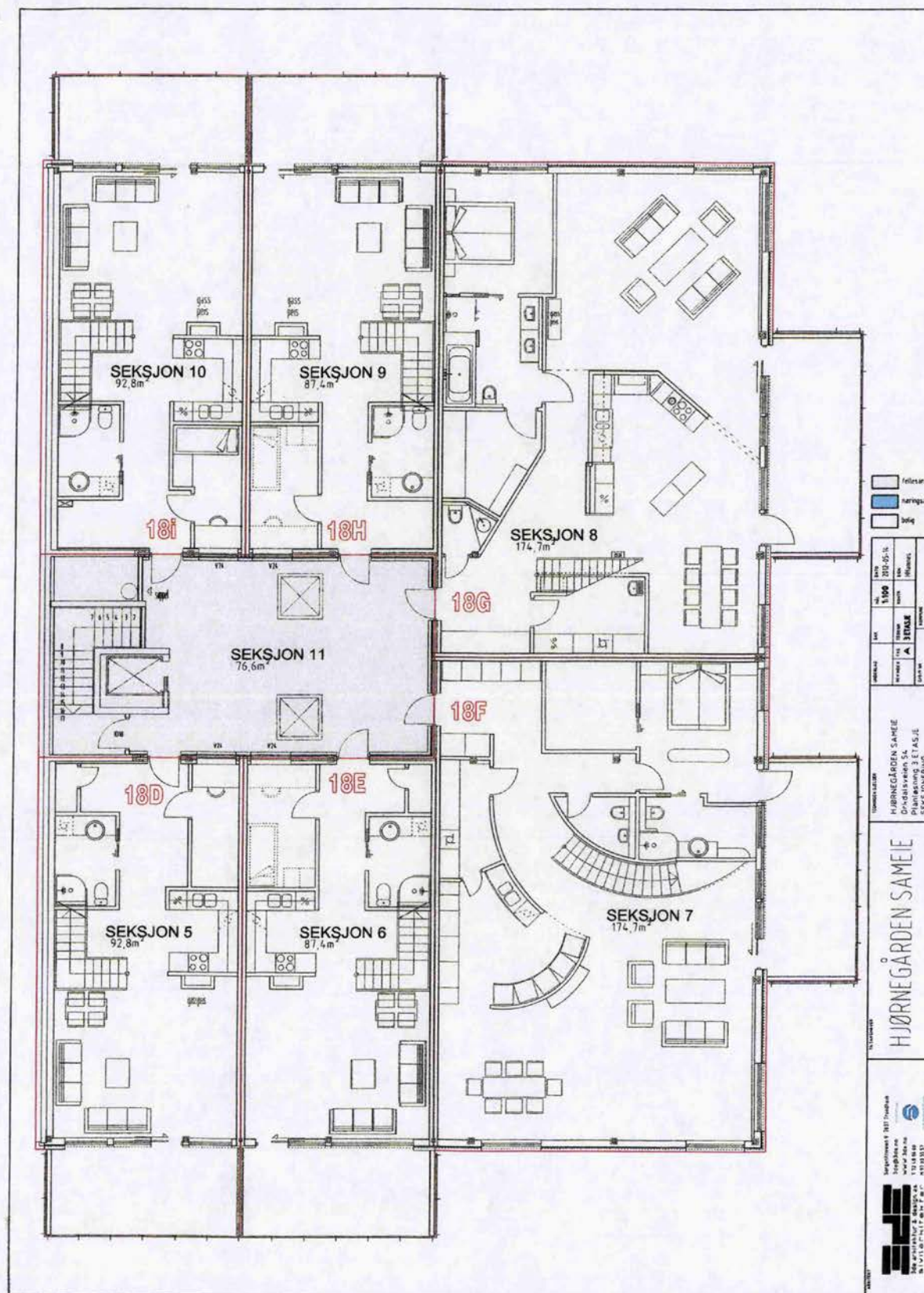


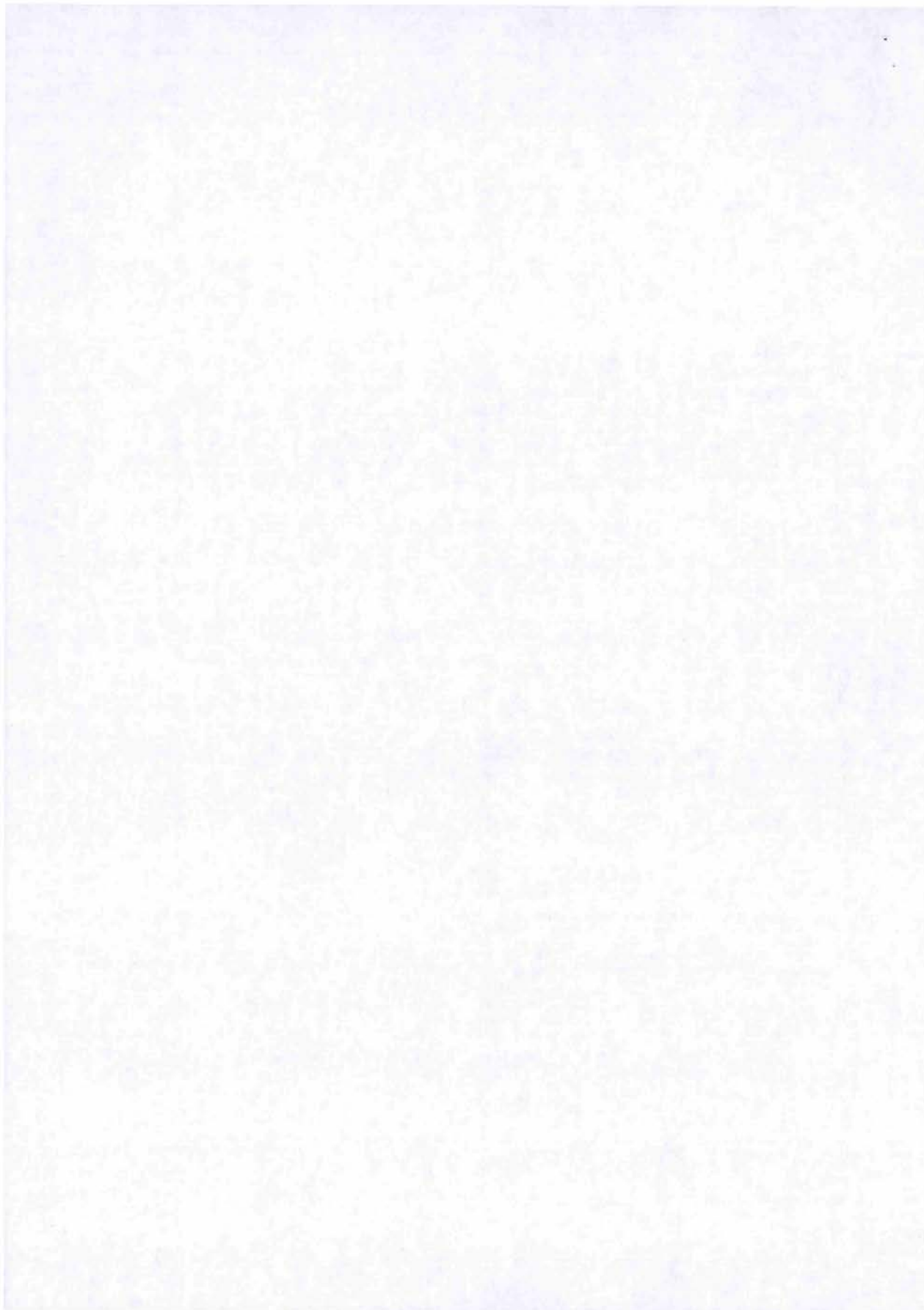


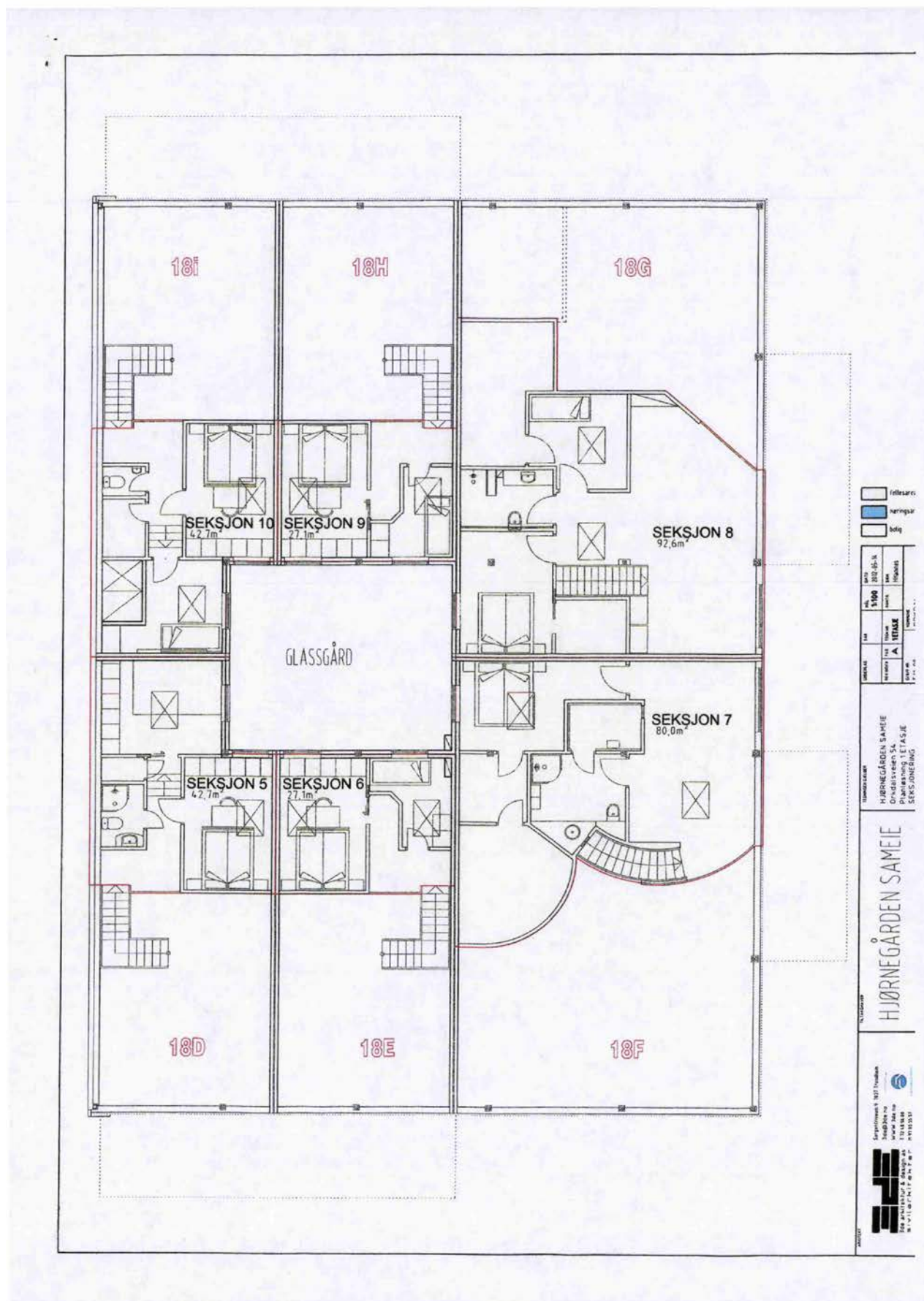


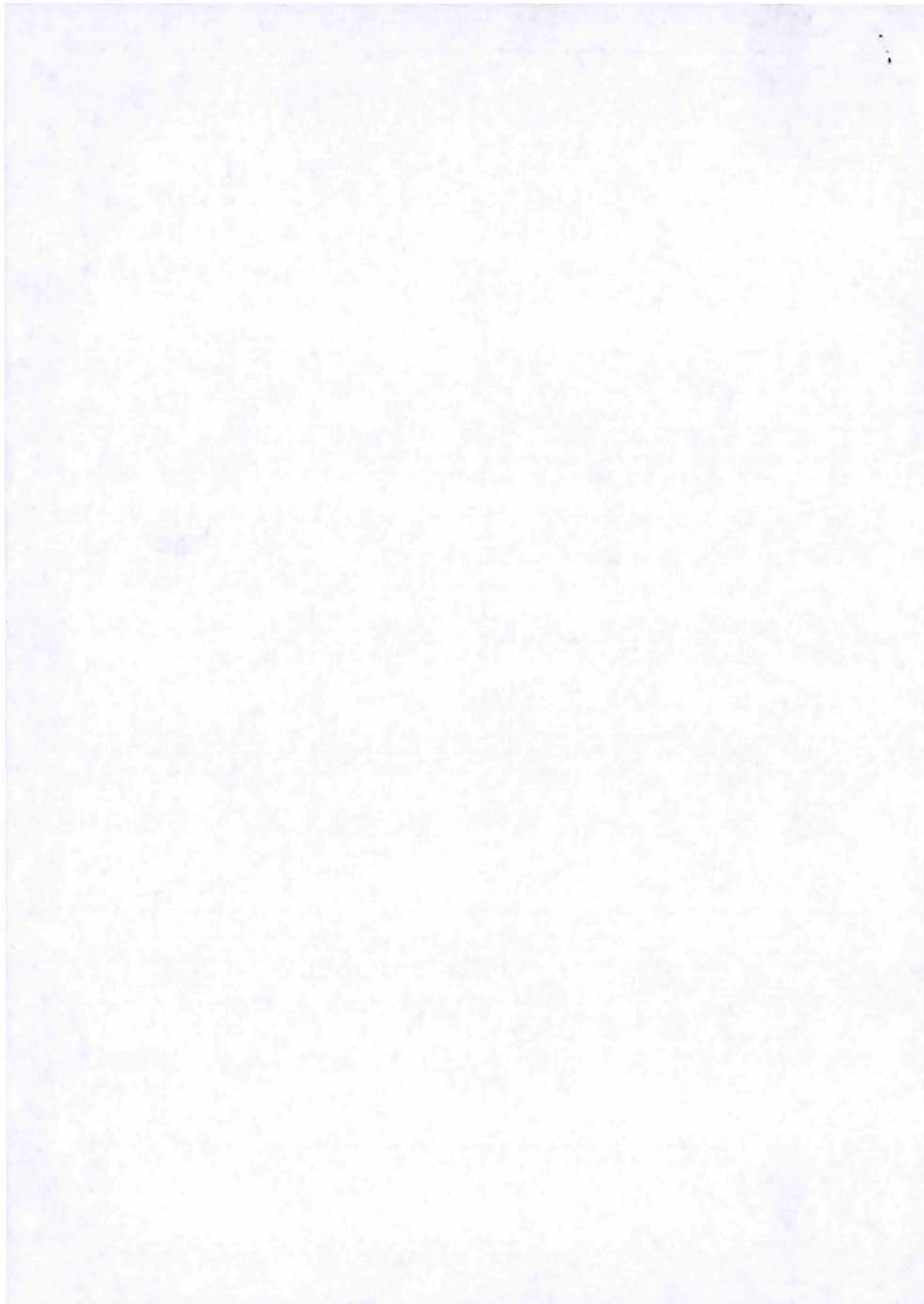












Returneres til
Advokat Ola Fossvoll
Orkedalsveien 31
7300 Orkanger

**Begjæring¹⁾ om:**

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1638	Orkdal	5	7		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
979868707	Avina AS	



Doknr: 389 Tinglyst: 20.01.2004 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	1434		13				25				37				49			
2	B	207		14				26				38				50			
3	B	168		15				27				39				51			
4	B	139		16				28				40				52			
5	B	162		17				29				41				53			
6	B	149		18				30				42				54			
7	B	307		19				31				43				55			
8	B	326		20				32				44				56			
9	B	143		21				33				45				57			
10	B	155		22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	3190	= nevner:	3190
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SignForm 05/2001

Dato	Partenes underskrift
09.01.04	

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

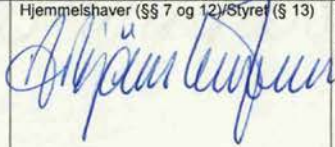
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panttaker ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styre (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Orkanger, 09.01.04		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
5	7
Orkdal kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Orkanger 19/1-04	Arv Samkjell Rådmannen Kart og oppmålingskontoret

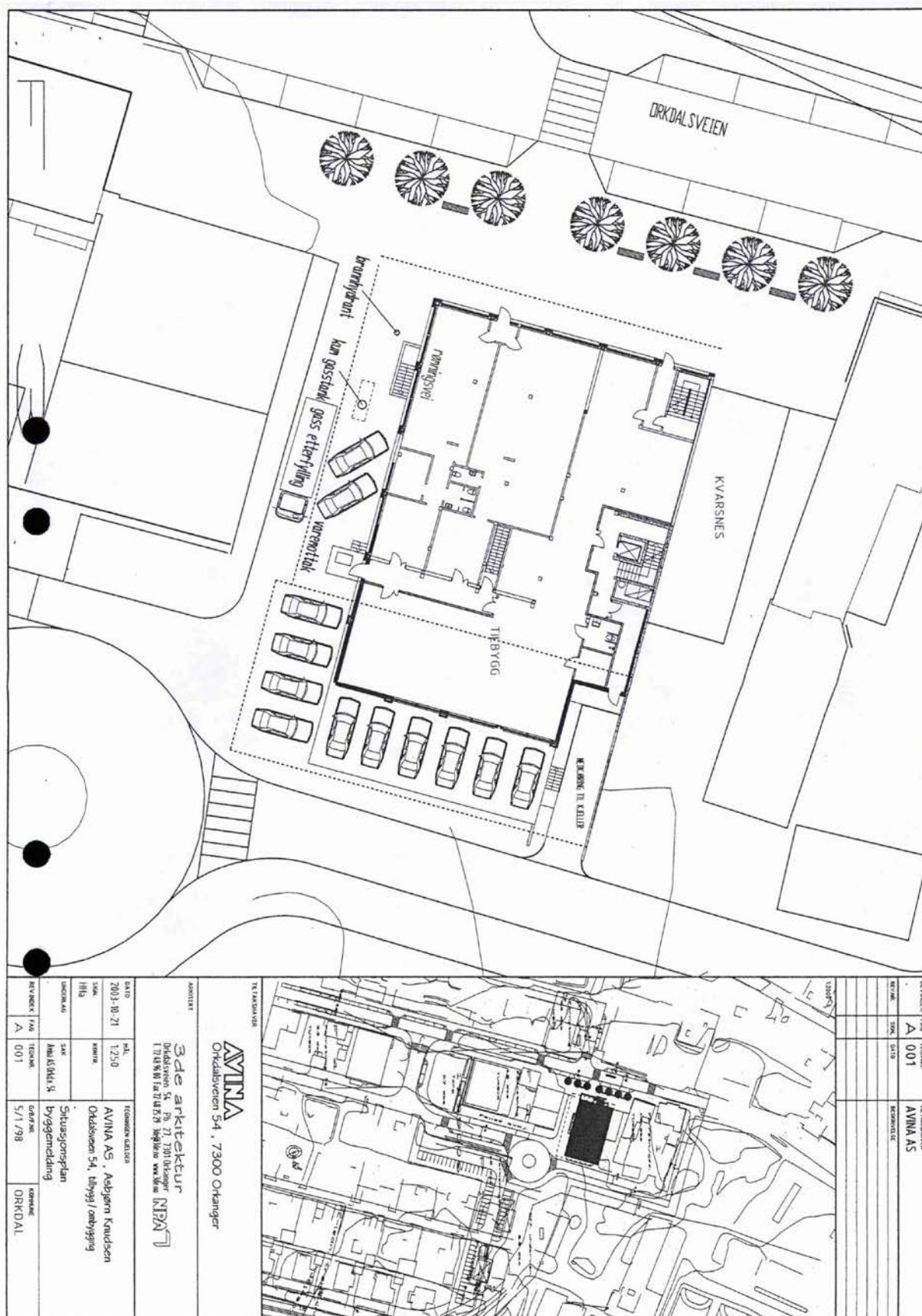
Noter:

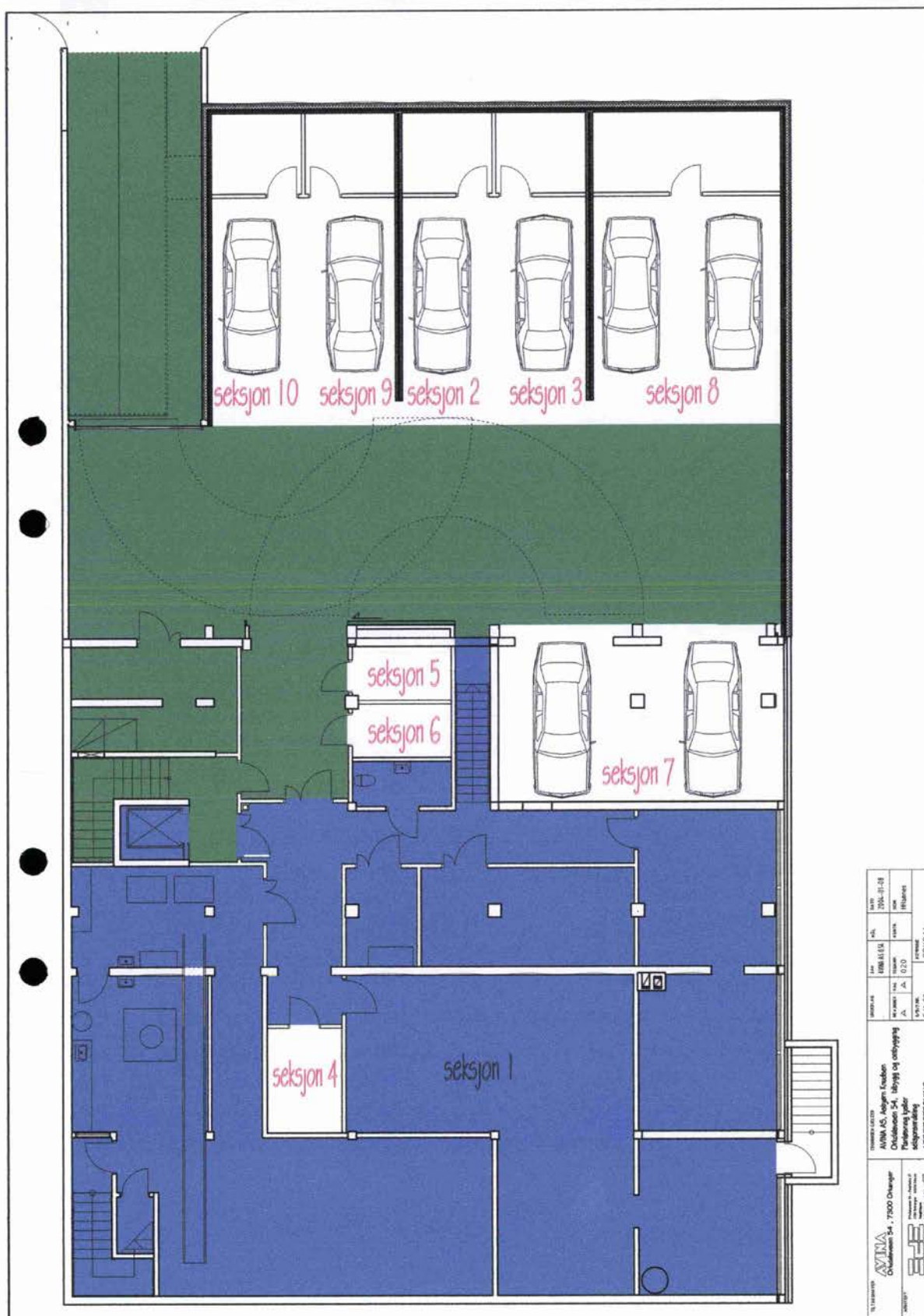
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
09.01.04	

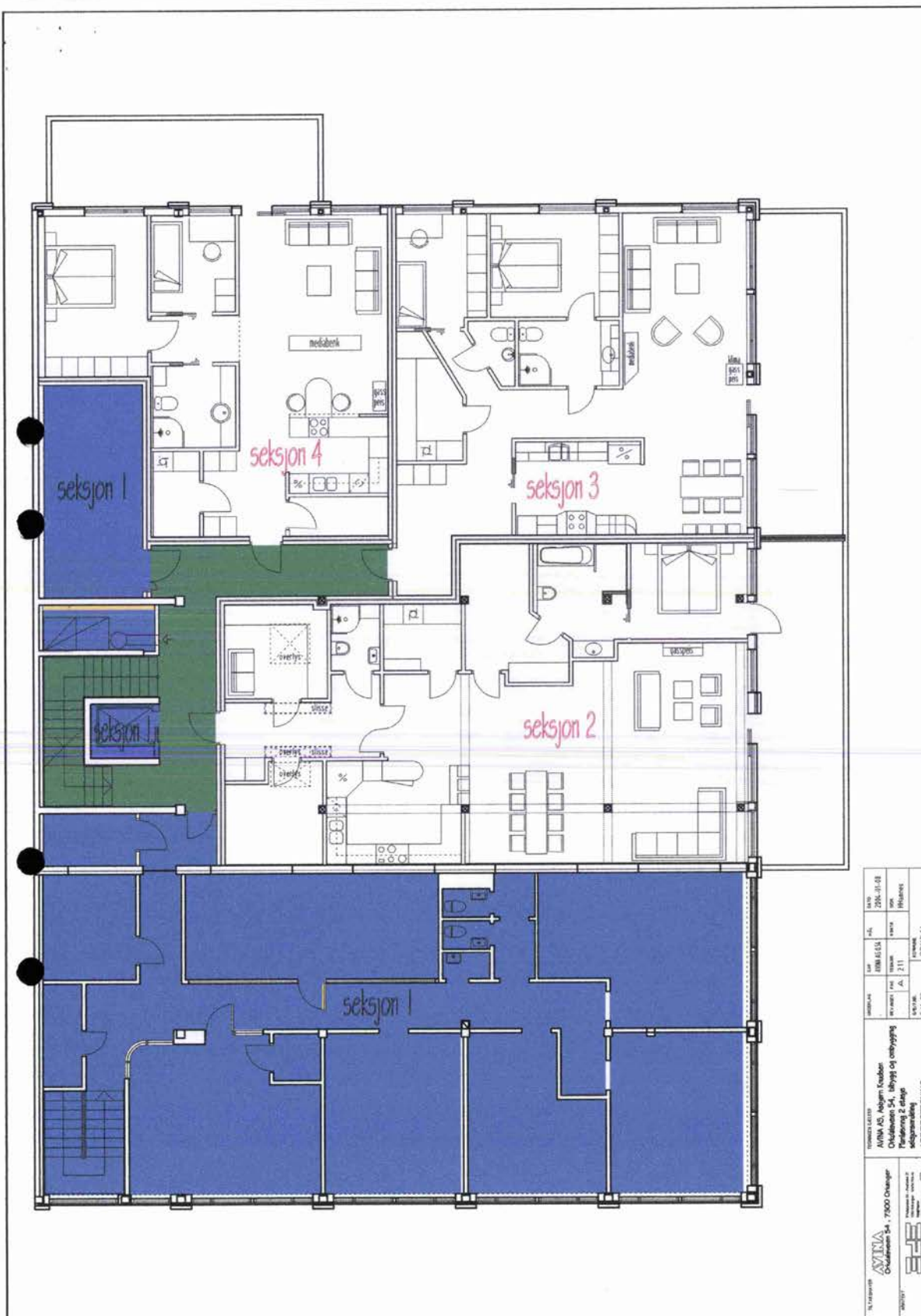
SF0217 Elektronisk utgave

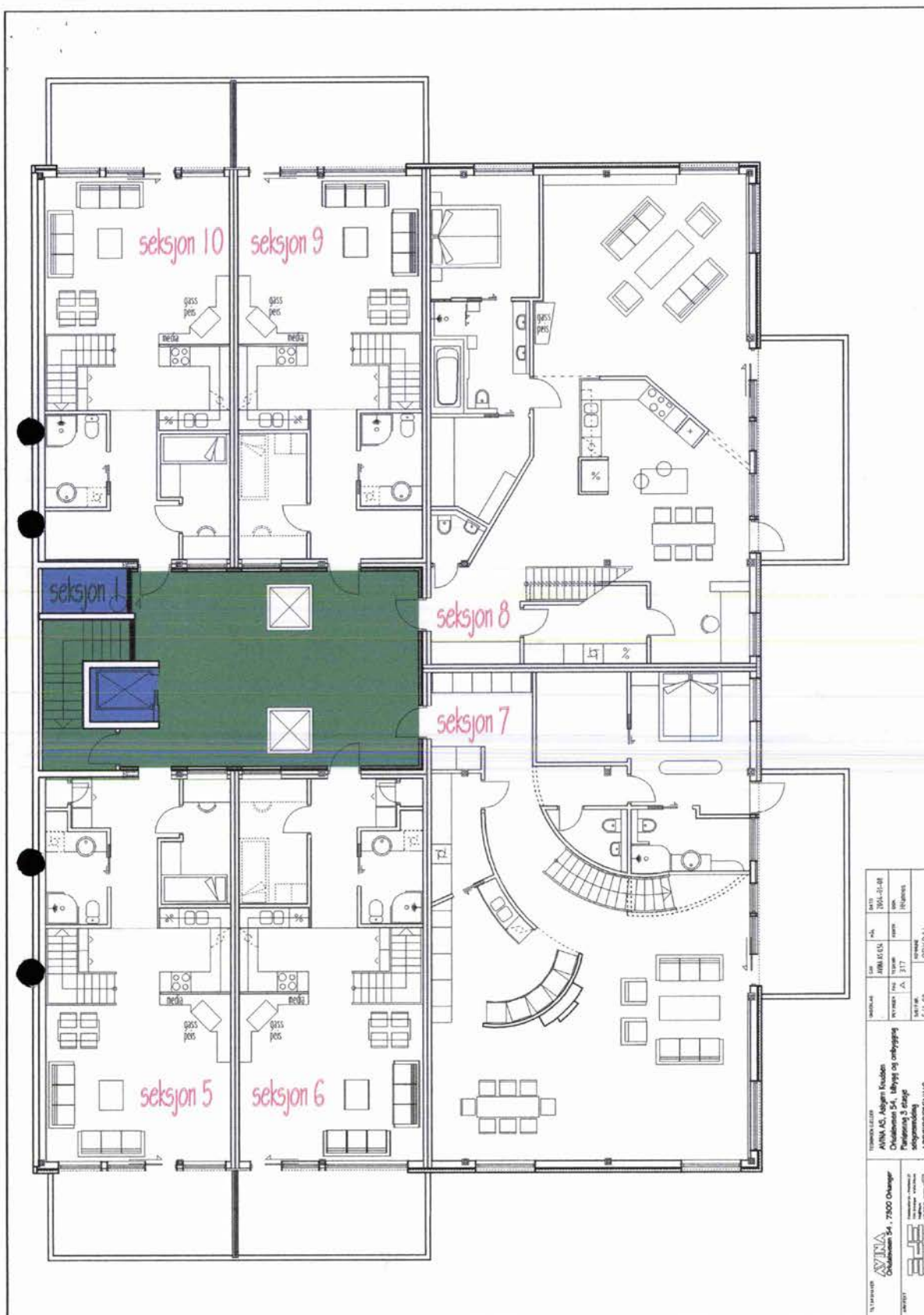
Side 3 av 3

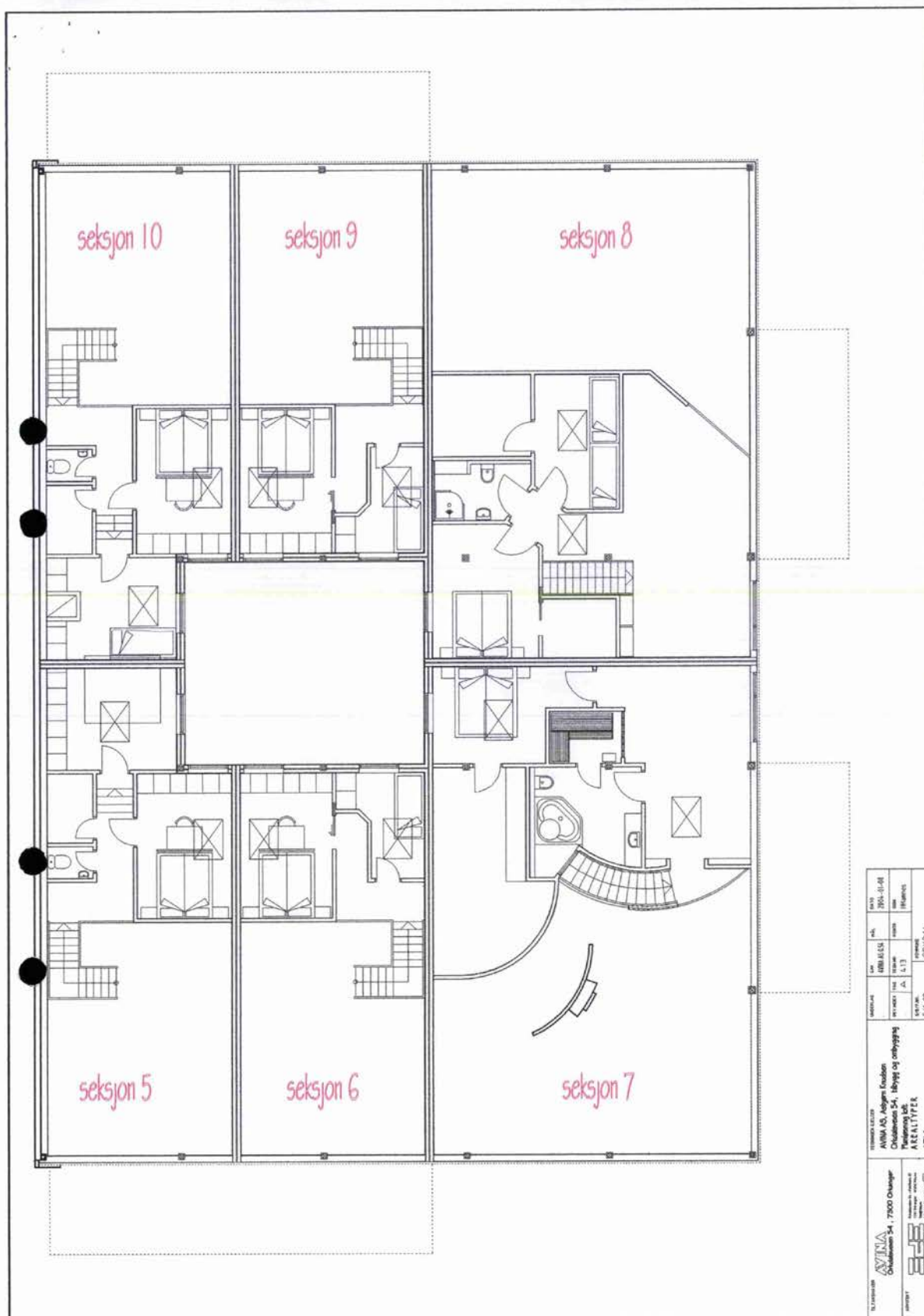












Sameiet Hjørnegården, 7300 Orkanger

Seksjonsnummer og sameiebrøk

Seksjon nr.	Adresse	Innehaver	Næring	Boligplan 1	Boligplan 2	Garasje	Bod	Sum boligareal	Andel av fellesareal	Andel av fellesareal Nær/bolig	Samlet areal	Sameiebrøk	Organisasjons- og personnummer	Type seksjon
1	Orkdalsveien 54	Avina AS	1084			53			132	165	1434	44,9	979 868 707	Næring
2	Hjørnegården Rimiveien 18 A	Svend Georg Breunig Irene Andersen		152		20	7	179	18	10	207	6,5	20 105 148 128 29 065 236 441	Bolig
3	Hjørnegården Rimiveien 18 B	Anne Johanne Steinvei Olsen		117		20	7	144	16	9	168	5,3	30 055 146 019	Bolig
4	Hjørneveien 18 C	Ikke solgt		96		18	7	121	13	5	139	4,4		Bolig
5	Hjørnegården Rimiveien 18 D	Ikke solgt		72	35	18	14	139	15	8	162	5,1		Bolig
6	Hjørnegården Rimiveien 18 E	Ikke solgt		72	23.jan	18	14	127	14	8	149	4,7		Bolig
7	Hjørnegården Rimiveien 18 F	Asbjørn Knudsen Hjørdis Knudsen		156	65	43	0	264	27	16	307	9,6	18 104 642 183 26 044 944 404	Bolig
8	Hjørnegården Rimiveien 18 G	Anne Lise Bakken		156	73	37	14	280	29	17	326	10,2	13 025 345 252	Bolig
9	Hjørnegården Rimiveien 18 H	Ikke solgt		72	23	20	7	122	13	8	143	4,5		Bolig
10	Hjørnegården Rimiveien 18 I	Ikke solgt		72	34	20	7	133	14	8	155	4,9		Bolig
		Sum	1084	966	254	267	76	1509	291	254	3191	100,0		
Merknader: Bruk av fellesareal mellom næring og bolig fastsettes til 65 -35 % Dette gir følgende faktor: Næringsareal: 1256 + 165 (65 % av 254) = 1381 = 45 Boligareal: 1615 + 88 (35 % av 254) = 1703 = 55														
Næringsareal inkl. fellesareal næring (132 m2)			1216											
Boligareal inkl. fellesareal bolig (159 m2)			1615											
Fellesareal næring/bolig			254											
Samlet brt. areal bygning			3085											
Parkeringsrampe ute			106											
Total areal			3191											



Adresse

Rimiveien 18D, 7300 ORKANGER

Dato for energimerking

13.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-245829

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

184079593

Gårdsnummer

5

Bruksnummer

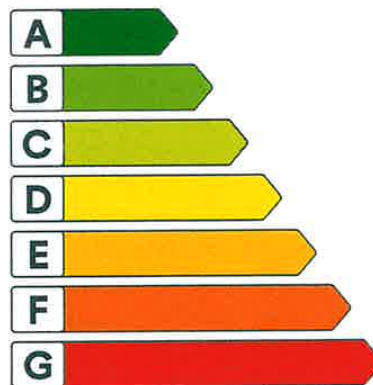
7

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0306



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

104 m²

Oppvarmet bruksareal

104 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Gass, Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

161.14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

186.83 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19430 kWh



Rimiveien 18D, 7300 ORKANGER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Nabolagsprofil

Rimiveien 18D - Nabolaget Rianmyra/Hov - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Orkanger skole Linje 310, 410, 420, 470	1 min 0.1 km
Trondheim Værnes	58 min
Ørland lufthavn	2 t 1 min

Skoler

Orkanger barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Evjen skole (1-7 kl.) 156 elever, 12 klasser	6 min 2.2 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.) 278 elever, 16 klasser	2 min 0.2 km
Orkdal vidaregåande skole 500 elever	6 min 2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Orkdal Sparebank	6 min
Amfi Oti	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

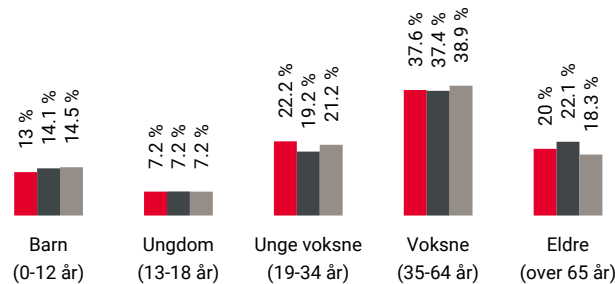
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rianmyra/Hov	977	467
Orkanger/Fannrem	8 683	4 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkefaret barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.8 km
Rianmyra barnehage (1-5 år) 101 barn	9 min 0.8 km
Evjen barnehage (0-5 år) 124 barn	6 min 2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Orkanger Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Rema 1000 Oti Senteret	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Gateparkering

Lett 86/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

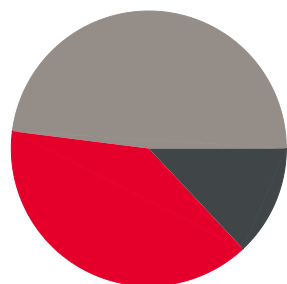
Orkanger barneskole 2 min
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

Orkanger idrettspark 4 min
Fotball, friidrett 0.3 km

Fitnesspoint Orkanger 11 min

3T-Orkanger 12 min

Boligmasse



39% enebolig
13% blokk
48% annet

Varer/Tjenester



Oti-Sentret

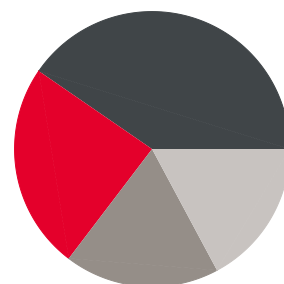
9 min



Boots apotek Orkla

1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

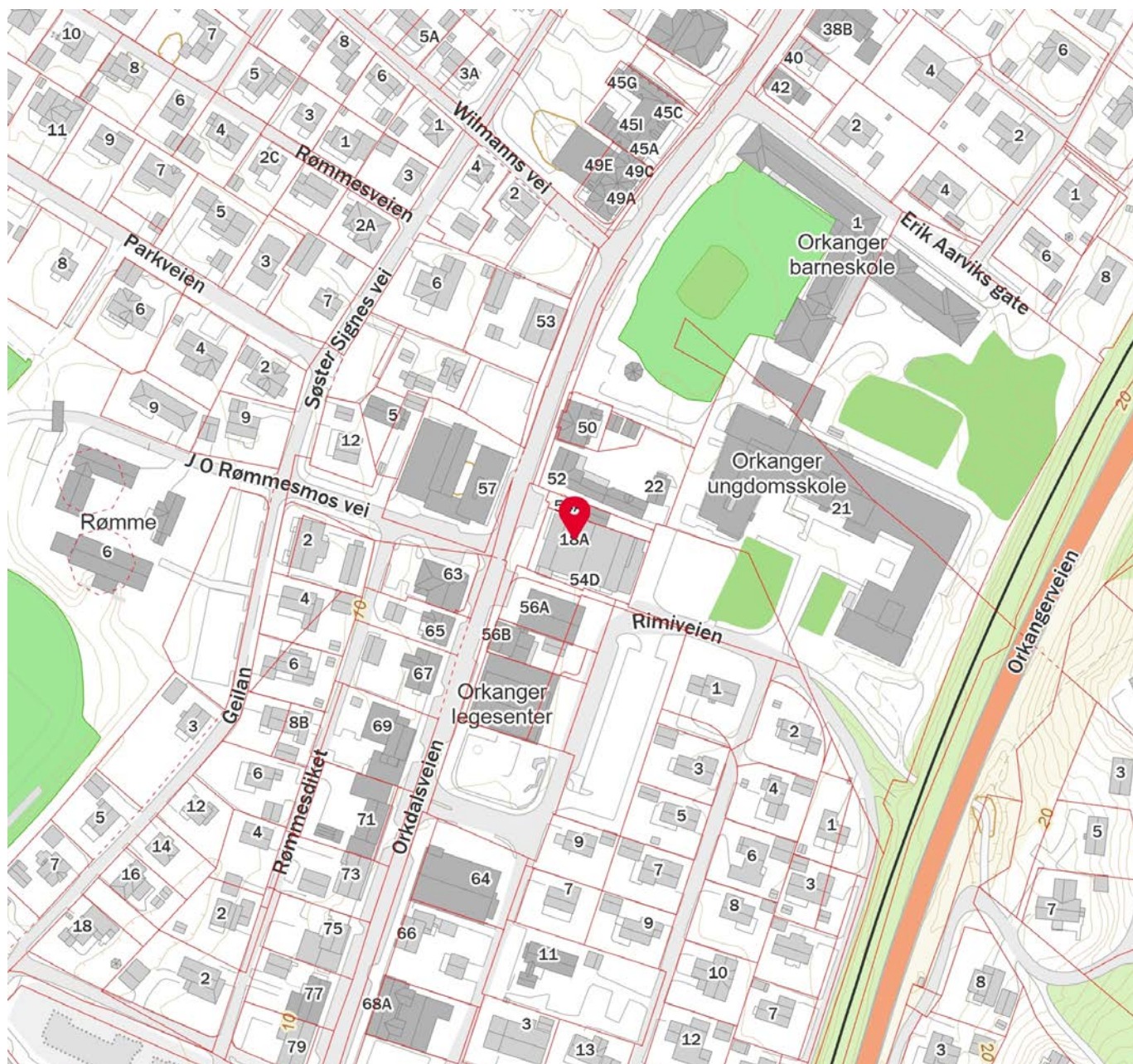
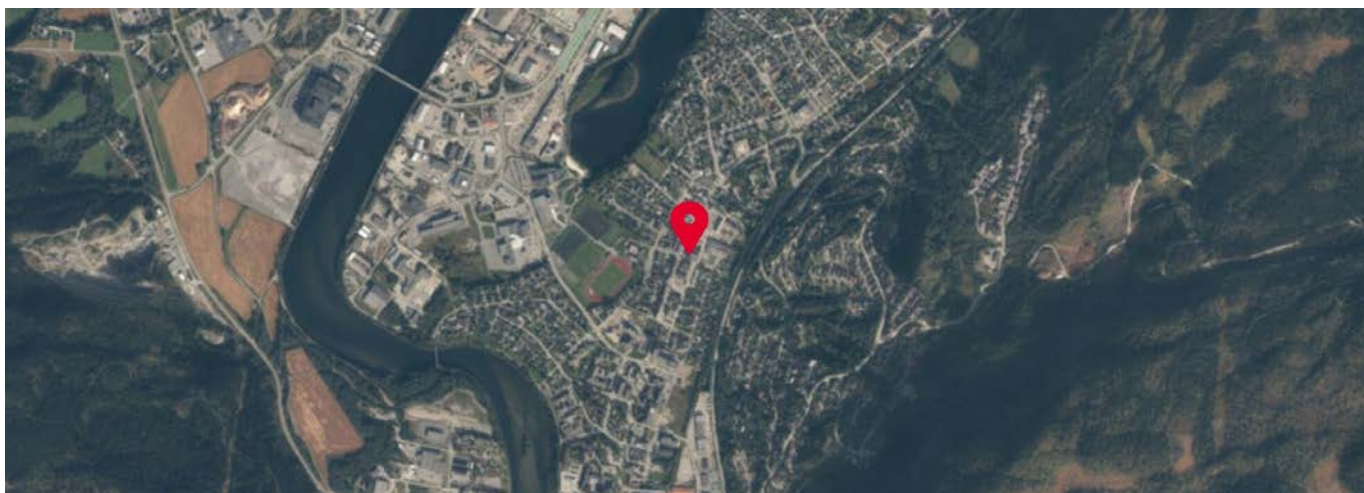
Rianmyra/Hov

Orkanger/Fannrem

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rimiveien 18D
7300 ORKANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg

Telefon: 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre